





# Die eigenen vier Wände zu einem erschwinglichen **Preis - Wohnhaus mit Garten**

1010 2856

Objektnr.

**1910** 

Baujahr

∏ 148 m²

Wohnfläche

788 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

**三** 7

Zimmer

### Die Immobilie

Dieses Einfamilienhaus bietet viel Potential um ein heimeliges Zuhause mit ländlichen Charakter zu schaffen. Die solide Grundsubstanz bietet hierfür einen guten Grundstock, um das Haus durch Renovierungen und Modernisierungen heutigen Ansprüchen anzupassen. Hier können Sie zu einem attraktiven Preis ein Eigenheim erwerben, dass Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten können.

Das Haus ist teilunterkellert, daher gibt es im Erdgeschoss eine Waschküche und Abstellräume. Aber es stehen auch drei Zimmer zur Wohnraumnutzung zur Verfügung. Ebenso wir ein bereits vor einigen Jahren renoviertes Duschbad und ein WC.

Das Obergeschoss bietet auf ca. 77 m² weitere Wohnräume, die Sie individuell nutzen können.

Im Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Bodenraum als Staufläche und ein kleines ausgebautes Zimmer als Gästezimmer eingerichtet.

Das Haus wird vorwiegend mit Nachtspeicheröfen beheizt, ein Kachelofen und ein Öleinzelofen bieten weitere Möglichkeit der Wärmeerzeugung. Ein neuer Eigentümer wird sicherlich den Einbau einer modernen Heizung in Betracht ziehen.

Ein Grundstück mit altem Baumbestand gehört ebenso zum Haus wie eine Garage und ein Nebengebäude. Im Nebengebäude ist eine Werkstatt eingerichtet und es bietet Lagerfläche für alles, was im Garten gebraucht wird.

#### Flächen

Wohnfläche	148 m²
Grundstücksfläche	788 m²
Zimmer insgesamt	7
Stellplätze	1
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1

### **Zustand & Erschließung**

### **Sonstiges**

|--|

### **Ausstattung**

KG: teilunterkellert

EG: 3 Zimmer, Duschbad, Diele, Vorraum, WC, kleiner Abstellraum, großer Abstellraum mit Öltank und Zugang zum

Garten

OG: Küche, Wohn-Esszimmer, 2 Zimmer, Abstellraum, Diele

DG: Gästezimmer, Diele, Bodenraum - Staufläche

Art der Ausstattung	Standard	
Befeuerung	Elektro	
Küche	Einbauküche	
✓ Abstellraum	✓ Gartennutzung	

### Lage & Infrastruktur

Geräumiges Einfamilienhaus in ländlicher Lage, in einem Ortsteil der Kleinstadt Selbitz.

Die beschauliche Stadt Selbitz bietet ihren Einwohnern eine angenehme Wohnqualität. Hier finden Sie viele Einkaufsmöglichkeiten mit einem breit gefächerten Sortiment. Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, Massagepraxen, Seniorenheim, Schule und Kindergärten sind ebenfalls vor Ort.

Die Stadt schmiegt sich malerisch in das sogenannte Selbitztal, daher kommen auch Naturfreunde auf ihre Kosten und können die vielen Ausflugsmöglichkeiten nutzen.

Die Stadt Selbitz liegt an der Bahnstrecke Hof - Bad Steben und die Bundesstraße 173 führt, auch als Autobahnzubringer zur A 9, an Selbitz vorbei.

### **Preise**

Kaufpreis	95.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

# **Energieausweis**

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	15.06.2035
Endenergiebedarf	296 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	н
Energieausweis- Ausstellungsdatum	16.06.2025
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

# Impressionen







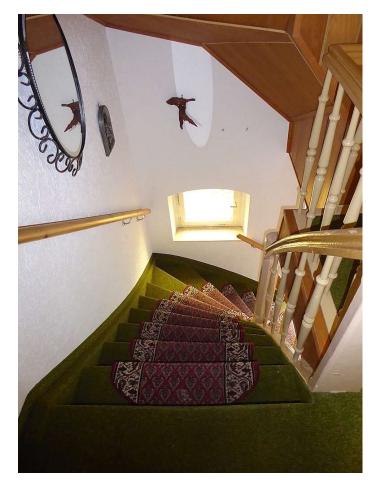






























### **Kontakt**



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen https://wolfrum-immo.de

E-Mail (Zentrale) info@wolfrum-immo.de
Telefon (Zentrale) 0 92 93 / 800 50 46