Doppelhaushälfte mit viel Potential in sehr schöner Lage von Oberkotzau

2843	1961	100 m²	613 m²	4
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese solide Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und gemauertem Nebengebäude bietet Ihnen einen festen Grundstock um ein Zuhause für Ihre Familie zu realisieren.

Der Eingang des Hauses liegt auf der Gartenseite und führt durch einen angebauten Wintergarten. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche und ein großes, gemütliches Wohn-und Esszimmer. Ein Gäste-WC mit kleiner Dusche liegt neben dem Eingangsbereich im Treppenhaus.

Im Dachgeschoss gibt es drei Zimmer, die Sie beliebig nutzen können. Zum Beispiel als Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und das dritte Zimmer als Kinder- oder Arbeitszimmer. Auf dieser Etage können Sie ein kompaktes Tageslichtbadezimmer mit Wanne nutzen. Im Haus wurden bereits vor einigen Jahren Kunststofffenster eingebaut.

Ein Heiz- und Öltankraum, ein Vorratsraum und eine Waschküche liegen im Kellergeschoss der Doppelhaushälfte. Das Haus wird mit einer Zentralheizung beheizt.

Zum Anwesen gehört ein pflegeleichtes, schönes Gartengrundstück (Eigengrund) und eine Garage mit großem Nebenraum.

Zum Haus gehört eine Garage mit Nebenraum. Im Anschluss an die Garage befindet sich ein gemauertes Nebengebäude mit Unterkellerung. Ein großes Zimmer im Nebengebäude ist zeitlos hell gefliest und bietet viel Platz für Hobby oder um Familienfeste zu feiern. Es wurde auch eine Duschbad eingebaut und in einem daneben liegenden Abstellraum könnte eine Sauna installiert werden.
Insgesamt besteht Modernisierungsbedarf.

Flächen

Wohnfläche	**100 m²**
Grundstücksfläche	**613 m²**
Zimmer insgesamt	**4**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Stellplätze	**1**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1961**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: Waschküche, Vorratsraum, Heizung- und Tankraum, Flur
EG: Küche, Wohn-Esszimmer, Duschbad, Flur, Treppenhaus, Wintergarten
DG: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Treppenhaus
Spitzboden: Staufläche

Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**ÖI**

✓ Abstellraum ✓ Gäste-WC ✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur

Diese überschaubare Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Wohnbausiedlung von Oberkotzau.
Die traditionsreiche Marktgemeinde Oberkotzau, liegt direkt an der Stadtgrenze zu Hof/Saale. Eingebettet zwischen Fichtelgebirge und Frankenwald, liegt die Marktgemeinde am Flussufer der Saale und nur wenige Minuten entfernt vom Naherholungsgebiet Untreusee. Im direkten Umfeld gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten, ob Einzelhandel oder Großmarkt, hier bekommen Sie alles was Sie zum täglichen Leben brauchen. Drei Kindergärten und -krippen, Grund- und Mittelschule sind vor Ort. Weiterführende Schulen können in der Stadt Hof besucht werden (Schulbusse oder die Bahn stehen zur Verfügung). Eine Vielzahl an attraktiven Freizeiteinrichtungen stehen ebenfalls zur Auswahl, z. B. ein beheiztes Terrassenfreibad, Minigolf- und Fußballplätze, markierte Wander- und Themenwege und vieles mehr. Bunt gemischte Vereine bieten eine umfangreiche Auswahl an Betätigungen und machen ein Eingewöhnen leicht.
Die Verkehrsanbindung zur A 93 und ein Bahnanschluss für die Eisenbahnstrecken Regensburg–Oberkotzau, Bamberg–Hof und ein Abzweig der Bahnstrecke Cheb–Oberkotzau sind von großem Vorteil.

Preise

Kaufpreis	**130.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**13.05.2035**
Endenergiebedarf	**193,00 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Energieeffizienzklasse	**F**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**14.05.2025**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen

Doppelhaushälfte mit viel Potential in sehr schöner Lage von Oberkotzau

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**