






## Eigenheim kontra Mietwohnung - Kompakte Doppelhaushälfte für die kleine Familie

 2765


Objektnr.

 1957

Baujahr

 74 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 536 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

## Die Immobilie

Sie suchen ein bezahlbares Nest für Ihre kleine Familie? Dann haben nun Sie die Chance diese überschaubare Doppelhaushälfte zu erwerben.

Nutzen Sie die gute und gepflegte Grundsubstanz und renovieren Sie nach den eigenen Vorstellungen, zu einem Preis für den es sich lohnt Hauseigentümer zu werden. Erkennen Sie den Wert in kleineren aber dennoch gut aufeinander abgestimmten Raumzuschnitten.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Einbauküche und direktem Zugang zum Wohnzimmer und zum Esszimmer. Das Wohnzimmer hat einen Kachelofen, der vom Flur aus befeuert wird und die ganze Etage beheizt. Warmluftkanäle führen auch in das Obergeschoss zum Schlafzimmer. Über das Wohnzimmer gelangt man hinaus auf die Terrasse und in den Garten. Eine WC steht Ihnen auf dieser Etage ebenfalls zur Verfügung.

Die Schlaf- und Kinderzimmer wurden im Obergeschoss eingerichtet, ebenso wie das Tageslichtbadezimmer. Ein weiteres Zimmer wurde im Dachgeschoss ermöglicht. Hier wurde ein kleines gemütliches Gästezimmer ausgebaut. Der Bodenraum bietet noch ausreichend Staufläche.

Die Doppelhaushälfte ist voll unterkellert. Neben einer Waschküche können hier noch zwei Vorratskeller genutzt werden. Auch die Öl-Zentralheizung und der Öltank befinden sich im Kellergeschoss. Die Waschküche hat eine Ausgang in den Garten.

Ein Garten darf natürlich auch nicht fehlen. Mit 536 m<sup>2</sup> ist das Grundstück überschaubar. Da das Grundstück hanglagig ist, wurde der Garten auf mehreren Ebenen angelegt. Auf einer Ebene wurde neben der Gartenhütte für Gartengeräte und-Möbel, ein weiterer Sitzplatz angelegt.

Ein neuer Eigentümer wird, auch wenn im Bereich der Heizung, der Fenster und der sanitären Einrichtungen Modernisierungsbedarf besteht, den Wert und das Potenzial dieser gepflegten Doppelhaushälfte erkennen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>74 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>536 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1957</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

KG: Heizung, Öltankraum, Waschküche, 2 Lagerkeller, Flur

EG: Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, WC, Flur, Windfang

OG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur

DG: Gästezimmer, Bodenraum, Flur

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuern	<b>Öl</b>

## Lage & Infrastruktur

Diese kleine Doppelhaushälfte liegt in ruhiger Wohnlage von Naila.

Die Kleinstadt Naila liegt im östlichen Frankenwald an den Ufern des Flüsschens Selbitz, inmitten einer herrlichen Frankenwaldlandschaft, die zum Wandern und Erholen einlädt. Die Höhenmarke am Nailaer Bahnhof zeigt 501 Meter über Normalnull. Sie erreichen Naila über die Autobahn A9 München-Berlin, Ausfahrt Naila.

Von der Grundschule bis zum Gymnasium reicht die Schullandschaft. Kindergärten und Kinderhort- oder Krippe stehen zur Verfügung. Zahlreiche Ärzte, Fachärzte und ein Krankenhaus und natürlich ein ausgezeichnetes Angebot im Einzelhandel, bei Großmärkten und einem wöchentlich stattfindenden Markt mit frischen Produkten aus der Region, vervollständigen die lebenswerte Infrastruktur.

## Preise

Kaufpreis	<b>99.000 €</b>
Käuferprovision	<b>2,98% inklusive gesetzl. MwSt</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>27.06.2033</b>
Endenergiebedarf	<b>282 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>28.06.2023</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen















## Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen <https://wolfrum-immo.de>

E-Mail (Zentrale) [info@wolfrum-immo.de](mailto:info@wolfrum-immo.de)

Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**