




Einzigartiges Naturparadies mit Weitblick: Anwesen in Ortsrandlage

 2871


Objektnr.

 1912

Baujahr

 180 m²

Wohnfläche

 1.610 m²

Grundstücksfläche

 7

Zimmer

Die Immobilie

Objektübersicht

- Objektart: Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegeroption
- Wohnfläche: ca. 180 m² (davon ca. 50 m² Wohnzimmer)
- Grundstücksfläche: ca. 1.600 m² (vollständig eingezäunt)
- Baujahr: 1912 (großzügiger Anbau 1952) weitestgehend modernisiert
- Highlight: Unverbaubare Fernsicht, ruhige Ortsrandlage, Glasfaseranschluss auf dem Anwesen

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – wo Historie auf modernen Wohnkomfort trifft und der Blick in die Ferne schweift.

In einer absolut ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr gelegen, erwartet Sie dieses großzügige Anwesen. Das ursprüngliche Haupthaus aus dem Jahr 1912 wurde 1952 durch einen durchdachten Anbau erweitert und bietet heute mit insgesamt rund 180 m² Wohnfläche flexiblen Raum für Ihre Lebensentwürfe.

Das Herzstück des Hauses ist zweifellos das beeindruckende, rund 50 m² große Wohnzimmer. Dank der großen Fensterfronten genießen Sie von hier aus – sowie von der Terrasse im Garten – einen unverbaubaren, traumhaften Fernblick ins Grüne. Für gemütliche Stunden an kalten Tagen sorgt der Kachelofen im Wohnzimmer, dessen Einsatz erst 2022 hochwertig erneuert wurde.

Flexibilität durch Einliegerwohnung: Das Unter- bzw. Nebengeschoss bietet das Potenzial für eine ca. 50 m² große Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Ob als Mehrgenerationenhaus, autarker Bereich für heranwachsende Kinder, Home-Office-Büro oder als attraktive Ferienwohnung zur Vermietung im Einzugsgebiet des nahegelegenen Staatsbads Bad Steben – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

Das 1.600 m² große, komplett eingezäunte Grundstück ist ein Eldorado für Naturliebhaber, Gartenfreunde oder Tierhalter. Hier können Kinder sicher spielen und Vierbeiner frei laufen, während Sie die Privatsphäre der Ortsrandlage genießen.

Ausstattung & Modernisierungen

Das Objekt wurde im Jahr 2017 einer umfangreichen und liebevollen Modernisierung unterzogen, sodass Sie hier ein technisch wie optisch zeitgemäßes Zuhause vorfinden.

- Dach: Hochwertige Naturschiefer-Eindeckung (2017)
- Heizung: Moderne, effiziente Heizungsanlage (2017) neuer Kachelofeneinsatz (2022)
- Sanitär: Komplett erneuertes, modernes Badezimmer (2017)
- Leitungen: Elektrik sowie Sanitärleitungen zum überwiegenden Teil erneuert (2017)
- Fenster: Zum größten Teil 2017 ausgetauscht
- Innenausbau: Böden, Wände und Decken wurden 2017 zum Großteil stilvoll modernisiert
- Konnektivität: Ein Glasfaseranschluss liegt bereit – perfekt für reibungsloses Home-Office im Grünen.

Die Immobilie ist sofort beziehbar.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und hervorragende Anbindung.

Das Haus befindet sich in einer einzigartigen Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zum traditionsreichen Staatsbad Bad Steben. Die Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Wanderungen und Erholung in der Natur ein.

Trotz dieser idyllischen Ruhe müssen Sie auf eine exzellente Verkehrsanbindung nicht verzichten: In nur ca. 9

Kilometern erreichen Sie das Autobahndreieck der A9 und A72. Damit sind auch größere Städte und wirtschaftliche Zentren schnell und unkompliziert erreichbar.

Fazit

Dieses Anwesen ist ideal für Menschen, die die Ruhe und die Kraft der Natur suchen, den Komfort eines modernisierten Altbaus schätzen und dennoch die Flexibilität einer hervorragenden Verkehrsanbindung sowie moderner digitaler Infrastruktur (Glasfaser) benötigen.

Tipp: Nutzen Sie die Option der Einliegerwohnung als Ferienunterkunft – die Nähe zum Kurort Bad Steben verspricht eine attraktive Auslastung!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Ausblick

Flächen

Wohnfläche	180 m²
Grundstücksfläche	1.610 m²
Zimmer insgesamt	7
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1912
Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2017

Sonstiges

Verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	ja

Ausstattung

KG: teilunterkellert

EG: 3 Zimmer, Dusche, WC, Diele 1, Diele 2, Arbeitszimmer, 2 Zimmer ausbaubar zu Wohnraum, 2 Lagerräume, 1 Abstellraum, Flur, Heizung

OG: Küche, Wohn-Esszimmer mit Kachelofen, Zimmer, Bad, Schlafzimmer, Diele

DG: Bodenraum - Staufläche

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Küche	Einbauküche
✓ Abstellraum	✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Das schöne Anwesen befindet sich in dem kleinen geschichtsträchtigen Ort Reitzenstein, in bezaubernder Lage am Ortsrand mit herrlicher Fernsicht. Reitzenstein liegt etwa einen Kilometer von Issigau entfernt. Über dem beschaulichen Dorf erhebt sich das Schloss Reitzenstein und im Grund fließt der kleine Issigbach. Issigau und seine Eingemeindungen liegen am östlichen Rand des Naturparks Frankenwald. Vor Ort gibt es eine evangelische Montessori orientierte Kindertagesstätte und eine Bäckerei, die sogar Sonntags frische Brötchen anbietet. Zahlreiche Vereine bieten für Jung und Alt attraktive Freizeitangebote.

Preise

Kaufpreis	240.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	12.02.2034
Endenergiebedarf	199 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis- Ausstellungsdatum	12.02.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

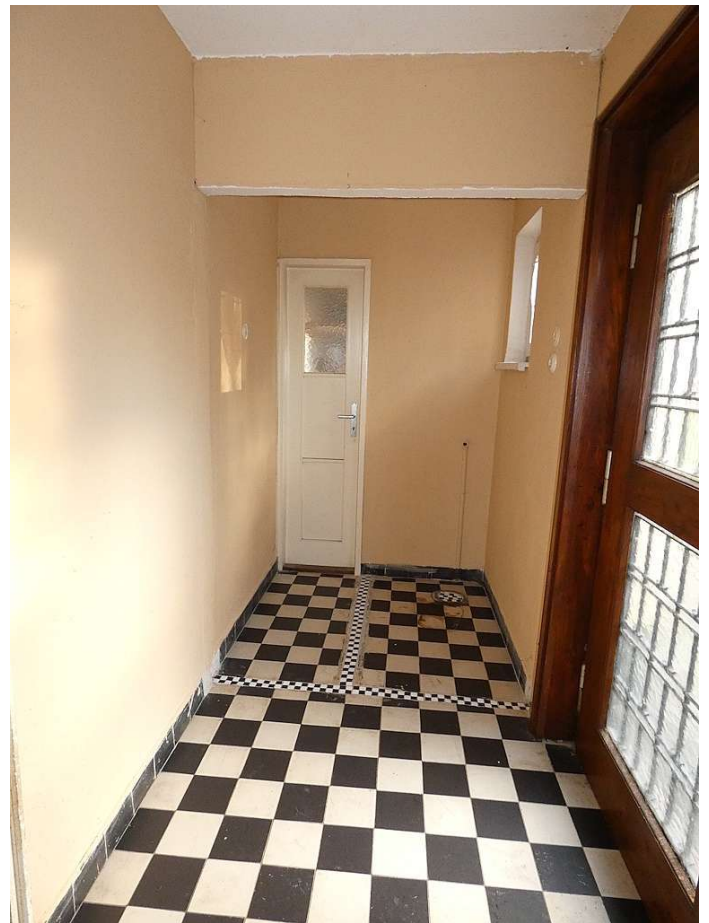
Impressionen













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**