



## **Ganz viel Platz und unverbaubare Fernsicht Nähe Stammbach**

 2859  
Objektnr.

 1966  
Baujahr

 267 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 1.730 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

 11  
Zimmer

## Die Immobilie

Erwerben Sie ein Anwesen für mehrere Generationen und nutzen Sie die Möglichkeiten, die dieses geräumige Wohnhaus bietet.

Das 1966 in solider Bauweise errichtete Haus befindet sich in herrlicher Natur- und Ruhelage. Zum Wohnhaus gehören mehrere Garagen und ein großzügiges Gartengrundstück.

Auf 3 Etagen stehen bei Bedarf 3 abgeschlossenen Wohnungen zur Verfügung. Die Einheiten im Erd- und Obergeschoss weisen jeweils eine Grundfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> auf. Die Wohnung im Dachgeschoss ist ca. 66 m<sup>2</sup> groß. Diese Etage kann natürlich auch in Verbindung mit der Obergeschosswohnung genutzt werden. Zum Beispiel für Schlafzimmer mit Ankleideraum und Kinderzimmer. Ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist in manchen Bereichen schon etwas moderner gestaltet als die beiden anderen Wohneinheiten. Hier kann eine attraktive Einbauküche übernommen werden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine schöne Terrasse und direkt in den Garten. Die sanitären Einrichtungen in den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss wurden vor einigen Jahren erneuert und modernisiert. Im Dachgeschoss ist das Badezimmer noch aus dem Gestehungsjahr. Eine begonnene Renovierung wurde nicht zu Ende gebracht.

Das Haus wurde 2015 mit neuen, energieeffizienten Kunststofffenstern ausgestattet.

Im Kellergeschoss gibt es neben einer Waschküche mit Ausgang in den Garten, den Heizungsraum und weitere Keller- und Abstellräume.

Ein Garten mit altem Baum- und Strauchbestand umgibt das Haus und grenzt direkt an Wiesen und Felder. Hier finden Sie Ruhe und Entspannung vom Alltagsstress.

Das Haus ist bezugsfrei.

Ein Energieausweis ist in Arbeit und liegt zur Besichtigung vor.

## Flächen

Wohnfläche	<b>267 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.730 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>11</b>
Stellplätze	<b>3</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>3</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1966</b>
Zustand	<b>renoviert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2015</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

KG: Waschküche, Heizungsraum, Öltankraum, 4 Kellerräume, Flur

EG und OG: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, WC, Bad, Diele, Flur, Terrasse oder Balkon

DG: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Bad, Flur, Treppenhaus, Bodenraum

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Öl</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Abstellraum

## Lage & Infrastruktur

Das Anwesen befindet sich am Rande einer Streusiedlung die zur Marktgemeinde Stammbach gehört.

Einkaufsmöglichkeiten vor Ort gibt es ebenso wie soziale Einrichtungen für Jung und Alt.

Stammbach liegt im Schnittpunkt von Fichtelgebirge und Frankenwald. Herrliche Landschaft und intakte Natur umgeben den Ort.

Über die nahe gelegene Autobahn A9 ist eine gute Anbindung an die Oberzentren Hof und Bayreuth gewährleistet.

## Preise

Kaufpreis	<b>140.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.12.2035</b>
Endenergiebedarf	<b>227 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>G</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>11.12.2025</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**