Gemütliche Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in Berg

2782	1963	104 m²	1.108 m²	5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Vom Mieter zum Eigentümer
Diese solide Doppelhaushälfte mit Garten und Garage bietet Ihnen einen festen Grundstock um ein Zuhause für Ihre Familie zu realisieren.
Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche und ein großes Wohn- Esszimmer. Das Wohn-Esszimmer hat Zugang zu einer sonnigen Terrasse. Ein Gäste-WC ist im Eingangsbereich vom Windfang aus zugänglich.
Eine schöne geschwungene Treppe führt vom Keller bis in das Dachgeschoss. Im Obergeschoss wurden das Schlafzimmer, das Tageslicht-Badezimmer, ein Kinderzimmer und ein Gästezimmer eingerichtet.
Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über ein Zimmer mit ca. 20 m² Wohnfläche. Dieses Zimmer kann sowohl als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer dienen. Als Staufläche eignen sich zwei kleine Bodenräume.
Die Doppelhaushälfte ist vollständig unterkellert. Die Böden im Keller sind alle gefliest. Im Bereich der sanitären Einrichtungen, sowie der Fußböden der anderen Etagen und der Heizung sind Modernisierungsarbeiten einzuplanen.
Zum Haus gehört eine Garage mit Nebenraum. Ein weiterer überdachter Raum im Anschluss an die Garage bietet Ihnen einen schönen, gemütlichen Sitzplatz mit Blick in den hinteren Garten. Dort gibt es Obstbäume, Gemüsebeete und viel Platz zum Spielen und Toben für Ihre Kinder.

Flächen

Wohnfläche	**104 m²**
Grundstücksfläche	**1.108 m²**
Zimmer insgesamt	**5**
Stellplätze	**1**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1963**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: Waschküche mit Dusche, Küchenkeller, 2 Lagerkeller, Flur
EG: Küche, Wohn-Esszimmer, Flur, WC, Windfang
OG: Kinderzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Bad, Flur
DG: Kinderzimmer, Bodenraum, Flur

Art der Ausstattung	**Standard**
Befeuerung	**Elektro**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Das Wohnhaus befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Berg im nördlichen Oberfranken/Bayern im Landkreis Hof. Die aufgeschlossene und rührige Gemeinde Berg hat ca. 2.200 Einwohner. Die Lage am östlichen Rand des Frankenwaldes unweit der Saale mit zahlreichen bewaldeten Hügeln und tiefen Tälern bietet der Bevölkerung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Es sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ebenso vorhanden, wie eine Grundschule, die freie Montessori-Schule und ein Kindergarten.
Die Stadt Hof mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsinfrastruktur bietet die Nähe zu den Autobahnen A9 und A72.

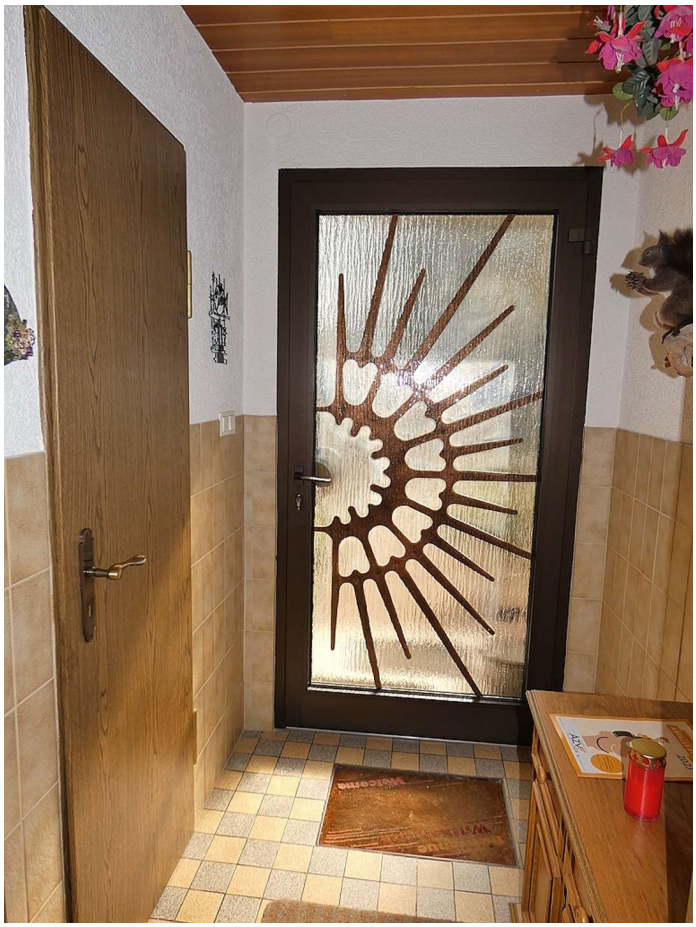
Preise

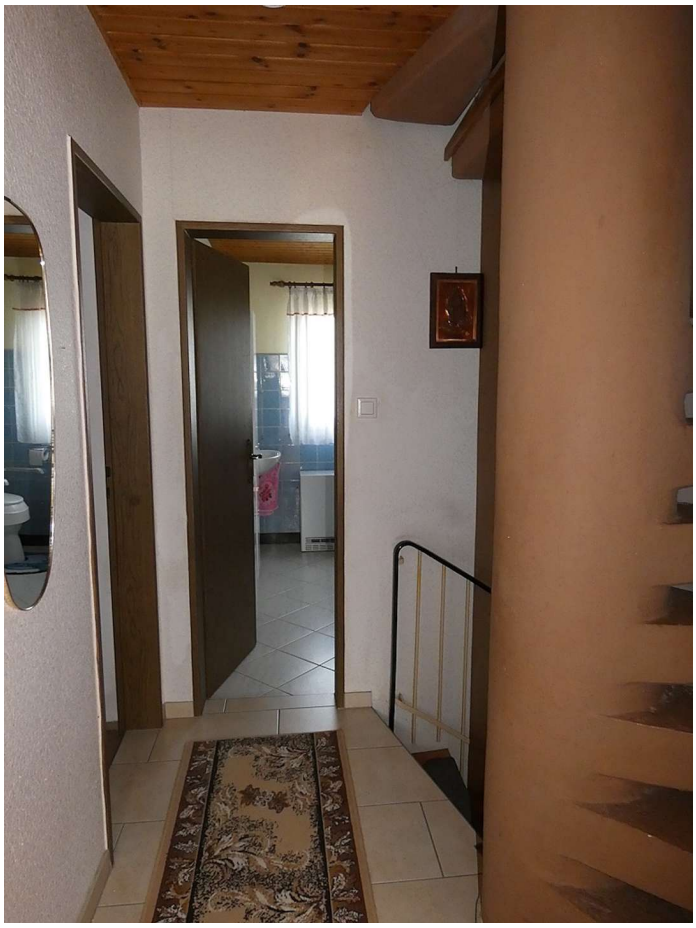
Kaufpreis	**110.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

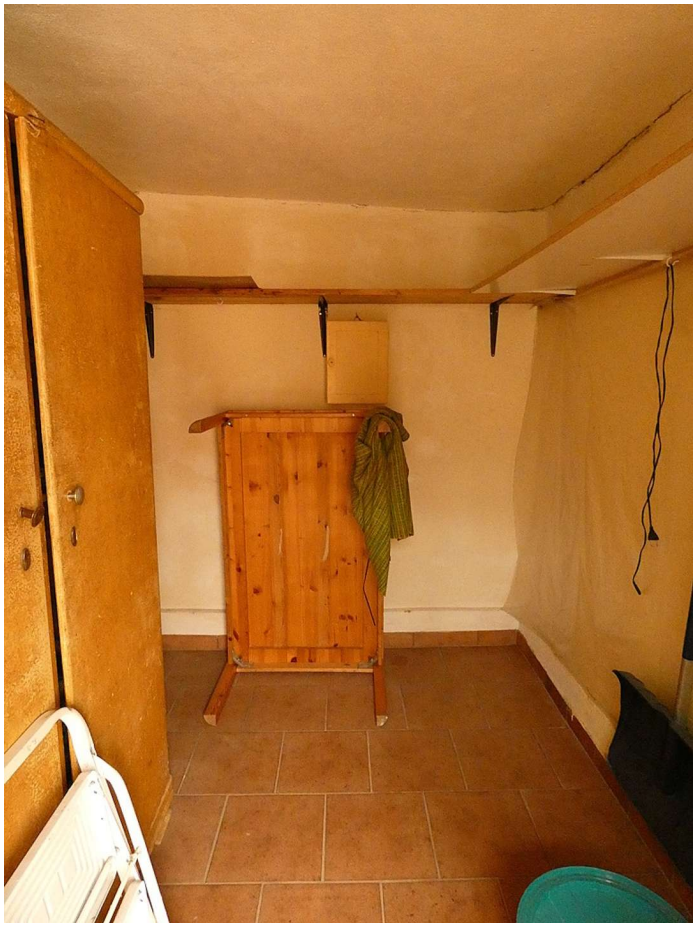
Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**30.04.2033**
Endenergiebedarf	**162 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Strom**
Energieeffizienzklasse	**F**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**01.05.2023**
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**