

Gemütliches Einfamilienhaus mit herrlichem Garten am Ufer der jungen Saale

2887	1928	83 m²	601 m²	5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Überschaubares Zuhause mit Potenzial und idyllischem Garten direkt an der jungen Saale gelegen
Dieses kompakte Einfamilienhaus überzeugt mit solider Substanz, einer durchdachten Raumaufteilung und einem traumhaften Grundstück. Es bietet einer kleinen Familie viel Raum zum Wohlfühlen – und die Möglichkeit, mit eigenen Renovierungsideen ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.
Wohnen auf zwei Etagen plus Stauraum
• Erdgeschoss: Ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie eine gemütliche Wohnküche mit Essplatz bilden den Mittelpunkt des Familienlebens; ein Gäste-WC ist vorhanden.
• Dachgeschoss: Hier liegen das gemütliche Schlafzimmer, ein kleineres Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein weiteres Zimmer (aktuell Ankleide) mit direktem Zugang zum Bad mit Wanne und Dusche. Ein zusätzliches WC ergänzt diese Etage.
• Spitzboden: Über eine schmale Treppe erreichbar und gut als Stauraum nutzbar.
• Keller mit Werkstatt & solide Modernisierungen: Der Keller bietet viel Platz für Vorräte und Lagerung, eine Werkstatt für Hobbyhandwerker sowie eine praktische Dusche nach der Gartenarbeit. Die Elektrik wurde 2005 erneuert, im Jahr 2017 erfolgte der Einbau einer Gas-Brennwerttherme.
Natur pur bis zum Bachlauf Das Grundstück grenzt an die noch junge, am Waldstein entspringende Saale und punktet mit einem schönen Obst- und Baumbestand. Über die gepflasterte Einfahrt erreichen Sie die Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz. Ein befestigter Weg führt weiter zum Gartenhaus, am Gemüsegarten vorbei und durch den Obstbaumgarten bis an den Bachlauf.

• Fazit: Ein Haus von guter Substanz das in wichtigen Punkten bereits modernisiert wurde und das mit überschaubarem Aufwand (Sanitär, Innenausstattung, etc.) zu einem attraktiven Heim für Sie werden könnte.

Flächen

Wohnfläche	**83 m²**
Grundstücksfläche	**601 m²**
Zimmer insgesamt	**5**
Badezimmer	**1**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1928**
Letzte Modernisierung	**2017**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**nach Absprache**

Ausstattung

KG: mehrere Lagerkeller, Werkstattkeller, Heizung, Flur
EG: Wohnküche, Wohn-Esszimmer, WC, Abstellraum, Diele
DG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer, Bad, WC, Diele
Spitzboden: Staufläche

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Gas**

✓ Abstellraum ✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Die malerische Marktgemeinde Zell im Fichtelgebirge liegt im oberfränkischen Landkreis Hof am Fuße des Waldsteins. Eingebettet in eine landschaftlich reizvolle, waldreiche Mittelgebirgslandschaf im Naturpark Fichtelgebirge ist die Region besonders bei Naturliebhabern, Wanderern und Erholungssuchenden beliebt.
Als staatlich anerkannter Erholungsort verbindet die Gemeinde traditionellen fränkischen Charakter mit touristischer Infrastruktur.
Zell bietet seinen ca. 1800 Einwohnern nahezu alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B.: Ärzte, Grundschule, Kindertagesstätte, Seniorenheim und natürlich auch Einkaufsmöglichkeiten.

Preise

Kaufpreis	**99.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**25.06.2036**
Endenergiebedarf	**336 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**H**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**26.05.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen



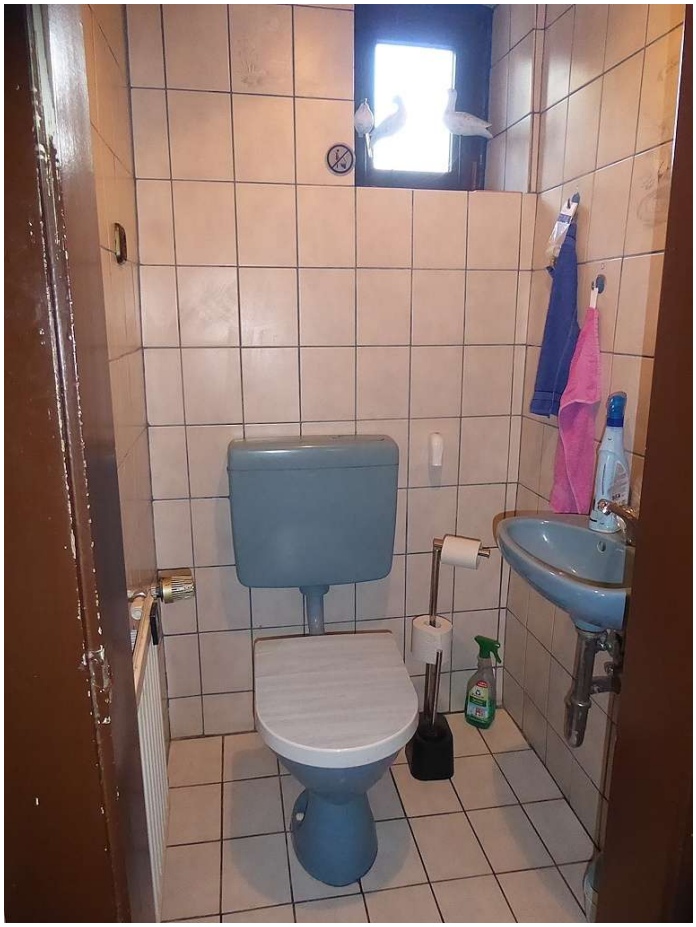
















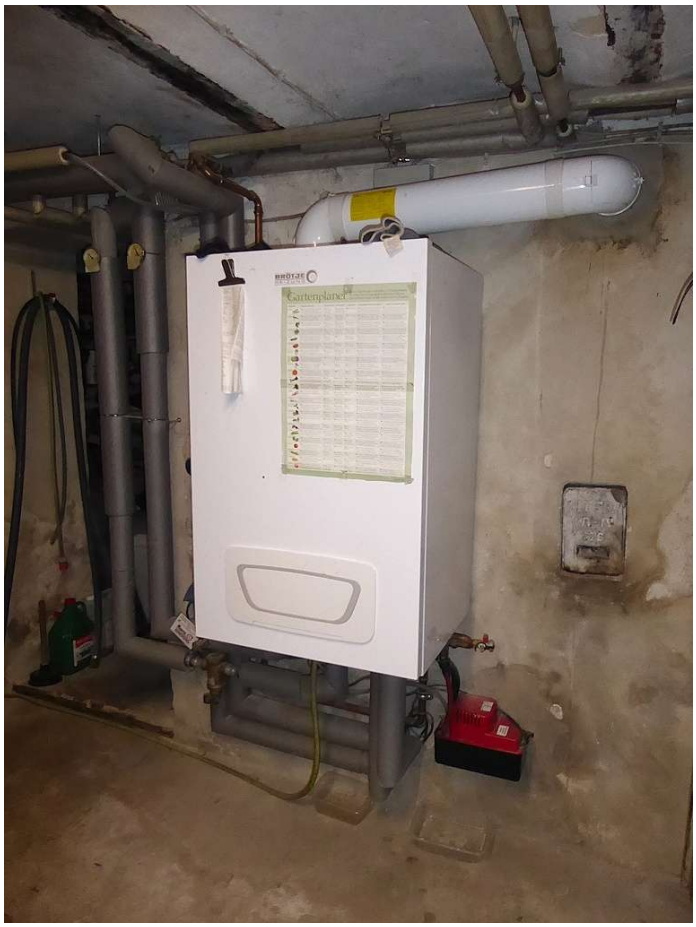


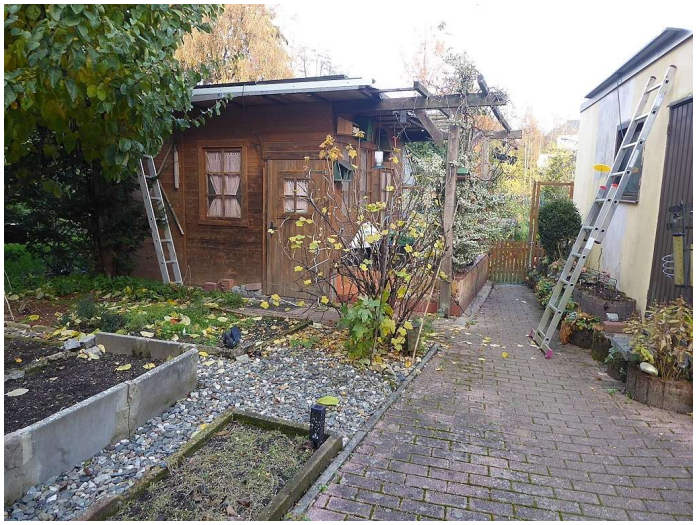




Gemütliches Einfamilienhaus mit herrlichem Garten am Ufer der jungen Saale









Gemütliches Einfamilienhaus mit herrlichem Garten am Ufer der jungen Saale











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**