

# Gepflegtes Gästehaus mit schönem Garten in Bad Steben

| 2794 | 1978 | 435 m² | 961 m² | 17 |
|---|---|---|---|---|
| Objektnr. | Baujahr | Wohnfläche | Grundstücksfläche | Zimmer |

# Die Immobilie

Ehemaliges liebevoll geführtes Gästehaus sucht neue Herausforderung.
Der Standort dieser Pension ist in einem der höchstgelegenen Staatsbäder von Bayern. Hier genießt man noch die unberührte Natur und die beschauliche ruhige Lebensart ohne Stress und Hektik der Großstädte.
Treten Sie ein - Über das Treppenhaus mit einer schönen massiven Holztreppe gelangt man in alle Etagen. Das Erdgeschoss steht mit Frühstücksräumen und Toiletten nicht nur den Gästen zur Verfügung, auch eine Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche wurde gestaltet, die der Eigentümer oder Betreiber selbst nutzen, oder vermieten kann.
Großzügige An- und Umbauten erfolgten in den Jahren 1978 und 1994. Insgesamt verfügt der ursprünglich im Jahr 1953 erbaute Pensionsbetrieb über 11 Gästezimmer, die Eigentümerwohnung im Erdgeschoss und eine Einlieger/Ferienwohnung im Kellergeschoss. Ein Großteil der Zimmer, vor allem die Doppelzimmer wurden bereits mit eigenen Duschbädern versehen, sind liebevoll eingerichtet und verfügen teilweise über einen Balkon. Ein schöner Wintergarten wurde als Aufenthaltsraum/Leseecke für die Gäste eingerichtet. Auch der Garten mit einem überdachten Freisitz kann von den Gästen genutzt werden.
Das voll unterkellerte Anwesen kann auf dieser Etage im Bereich des Anbaus mit einer kleinen Einlieger-Ferienwohnung aufwarten. Im Altbau befinden sich mehrere Lagerräume, eine Waschküche und der Heizungskeller. Das Angebot umfasst noch mehrere Garagen und Außenstellplätze.

## Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **435 m²** |
| Grundstücksfläche | **961 m²** |
| Gesamtfläche | **435 m²** |
| Zimmer insgesamt | **17** |
| Schlafzimmer | **12** |
| Stellplatzart | **Garage** |
| Garagenstellplätze | **3** |
| Balkone | **1** |

## Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **1978** |
| Zustand | **gepflegt** |
| Keller | **voll unterkellert** |

### Sonstiges

| | |
|---|---|
| Immobilie ist verfügbar ab | **sofort** |

## Ausstattung

UG: Heizung, Waschküche, Vorratskeller, Lagerkeller, Flur, Keller
UG: kleine Einliegerwohnung/Appartement: 2 Zimmer, Duschbad, Flur
EG: Windfang, Treppenhaus, Frühstücksraum, Bad, WC, Arbeitszimmer/Büro, Flur
EG: Privatwohnung: Wohnzimmer, Balkon, Küche, Schlafzimmer, Duschbad, Abstellraum, Flur
OG: Wintergarten, Treppenhaus, 6 Gästezimmer, Duschbäder, WC, Flur, 2 Balkone
DG: Treppenhaus/Diele, 4 Gästezimmer, Duschbäder, Flur, Abstellraum, 2 Balkone

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

✓ Gäste-WC
✓ Wintergarten

## Lage & Infrastruktur

Das gepflegte Haus liegt in dem schönen Kurort Bad Steben. Sowohl die Fußgängerzone mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, wie auch Kureinrichtungen, die Therme und die Spielbank sind fußläufig erreichbar.

Bad Steben ist eine Marktgemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof und das höchstgelegene bayerische Staatsbad. Genießen Sie das Flair dieser kleinen Kurstadt. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, bietet Ihnen Bad Steben. Hier findet jeder etwas, Erholungssuchende (Therme) genauso wie sportlich Aktive (z.B. ausgewiesene Nordic Walking-Strecken). Ein Besuch in der Spielbank Bad Steben ist eine willkommene Abwechslung. Darüber hinaus steht Ihnen ein reichhaltiges kulturelles Angebot zur Verfügung. Das nahe gelegene Höllental und der Frankenwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen oder Wanderungen ein.

## Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **399.000 €** |
| Käuferprovision | **3,57% inkl. gesetzl. MwSt.** |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Bedarf** |
| Energieausweis gültig bis | **29.11.2031** |
| Endenergiebedarf | **152 kWh/(m²*a)** |
| Primärenergieträger | **Gas** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | **30.11.2021** |
| Energieausweis-Jahrgang | **ab Mai 2014** |
| Energieausweis-Gebäudeart | **Wohngebäude** |

# Impressionen

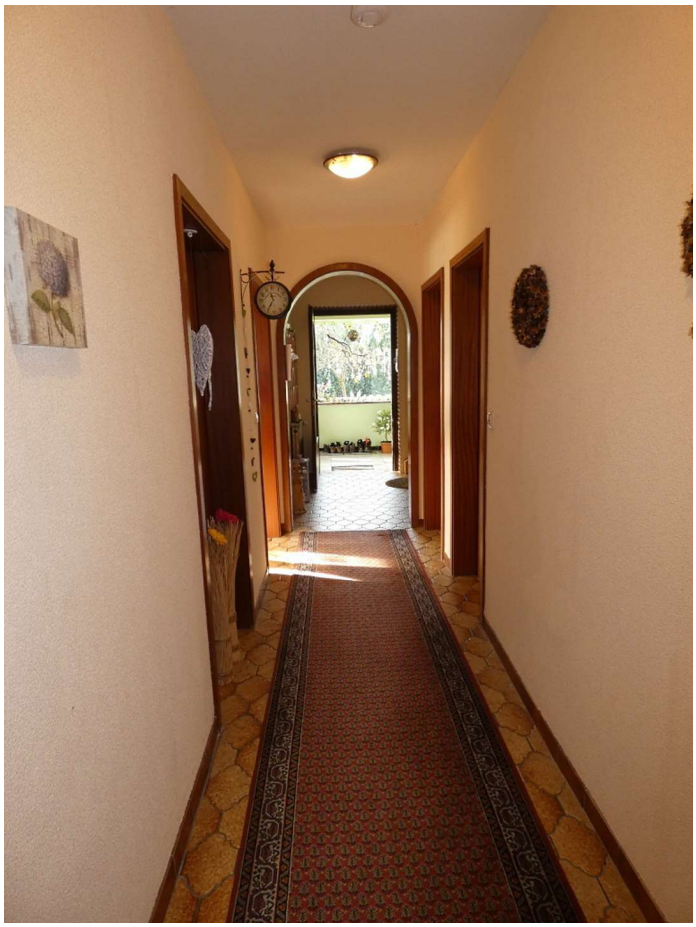









**Gepflegtes Gästehaus mit schönem Garten in Bad Steben**







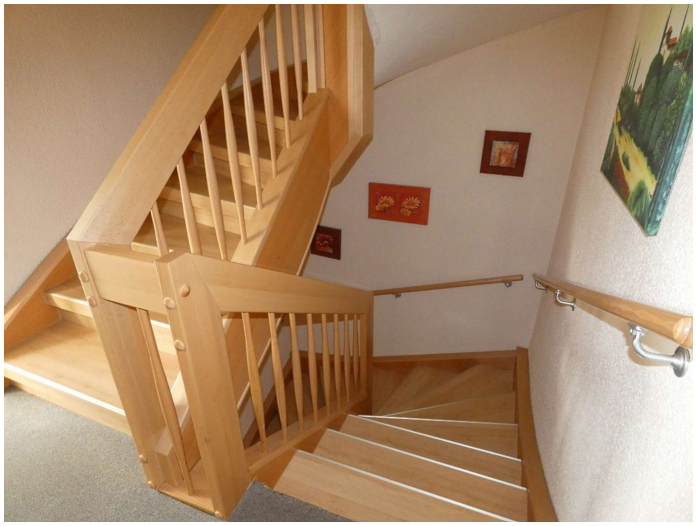












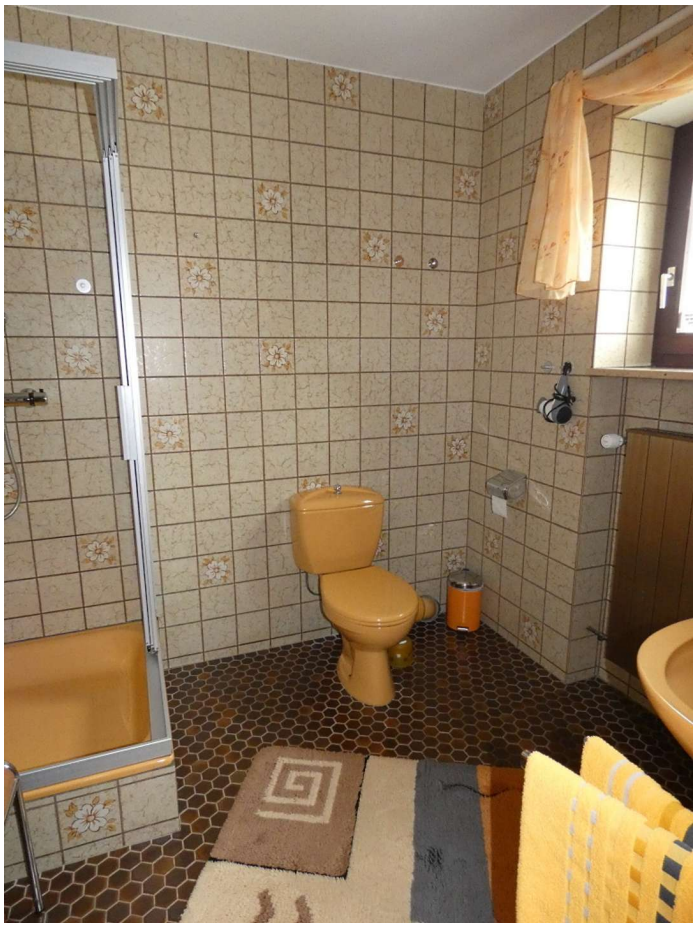


**Gepflegtes Gästehaus mit schönem Garten in Bad Steben**

















**Gepflegtes Gästehaus mit schönem Garten in Bad Steben**









**Gepflegtes Gästehaus mit schönem Garten in Bad Steben**









**Gepflegtes Gästehaus mit schönem Garten in Bad Steben**





# 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**