



## Gepflegtes, großzügiges Anwesen in angenehmer Ortsrandlage des schönen Kurbades Bad Steben

 2844

Objektnr.

 1982

Baujahr

 651 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 707 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 25

Zimmer

## Die Immobilie

Sie haben kreative und innovative Lösungen für ein Anwesen mit solider Grundsubstanz. Nutzen Sie das Objekt für:

- Allgemein- und Facharztpraxis mit Reha- und Physiotherapie oder Tagespflegeangebot
- Aufteilung in Eigentumswohnungen als Alternative zum Neubau
- Aufteilung in Mietwohnungen für Kapitalanleger

Im Jahr 1982 wurde das Haus in massiver Bauweise errichtet. Hier können Sie Ihrer Fantasie auf 3 Etagen freien Lauf lassen. Ein Planungsentwurf zur Umgestaltung des Erdgeschosses zu einer luxuriösen, geräumigen Wohnung mit ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde bereits 2012 erstellt. Wegen familiären Veränderungen, wurde dies jedoch noch nicht realisiert. Ein neuer Eigentümer hätte die Möglichkeit an diese Planung anzuknüpfen und diese zu verwirklichen. Für das 1. und das 2. Stockwerk könnten moderne Miet-, Ferien,- oder Eigentumswohnungen als Wohnraum eingerichtet werden.

Natürlich eignet sich dieses Anwesen auch als Ärztehaus oder MVZ. Neben Parkmöglichkeiten vor und im Umgriff des Hauses gibt es im Untergeschoss eine Tiefgarage mit Platz für bis zu fünf Fahrzeugen.

Auch ein Mehrgenerationenhaus oder eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen sind denkbar.

Das gesamte Anwesen ist sehr gepflegt.

Eine moderne Gas-Heizung wurde bereits im Jahr 2019 eingebaut.

Gesamtnutzfläche des Haupthauses beträgt etwa 650 m<sup>2</sup> (ohne Tiefgarage).

## Flächen

Wohnfläche	<b>651 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>707 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche	<b>651 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>25</b>
Etagen	<b>3</b>
Stellplätze	<b>5</b>
Stellplatzart	<b>Tiefgarage</b>
TG-Stellplätze	<b>5</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1982</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2019</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

KG: Hausanschlussraum, Heizung, versch. Hauswirtschaftsräume, Lagerräume, Hobbyraum, Flur, Sanitärbereich, Abstellraum, Tiefgarage

EG: Windfang, Eingangsbereich, Garderobe, Diele, Küche, Abstellraum, Speise- Lastenaufzug, großer Wohnbereich mit Kachelofen, Flur, 7 Zimmer jeweils mit Dusche-WC, Balkon, Flur, Treppenhaus

OG: Flur, 9 Zimmer jeweils mit Dusche-WC , Balkon, Dachterrasse

OG: Wohnung 1: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Bad, Balkon

DG: Flur, 3 Zimmer jeweils mit Dusche-WC

DG: Wohnung 2: Wohn-Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer Flur, WC, Bad-WC

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

✓ Abstellraum

✓ Gartennutzung

✓ Gäste-WC

✓ Kamin

## Lage & Infrastruktur

Das Anwesen liegt in schöner Lage der kleinen außergewöhnlichen Kurstadt Bad Steben, dem höchstgelegenen Staatsbad in Bayern. Die Lage abseits der Durchgangsstraße ist ideal, um mit nur wenigen Schritten in der Natur zu sein und über Wiesen und Felder spazieren zu können, oder auch die Ortsmitte mit den Kureinrichtungen gut zu erreichen.

Ein gut ausgebautes Wanderwege-Netz im Sommer, viele Kilometer gespurte Langlaufloipen im Winter und eine schöne Therme mit Saunen Landschaften, bieten Erholungssuchenden die allerbesten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Darüber hinaus stehen ein breit gefächertes, kulturelles Angebot und ein reichhaltiges Speisenangebot in einer überregional bekannten Genussregion zur Verfügung. Auch ein Besuch in der Spielbank Bad Steben ist eine willkommene Abwechslung.

Bad Steben ist eine Marktgemeinde im Landkreis Hof. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, bietet Ihnen Bad Steben. Eine Zusanbindung, mit Anschluss an weiterführende Strecken ist vorhanden, ebenso wie eine gute Autobahnanbindung, über die A 9, A72 und A 93.

## Preise

Kaufpreis	<b>579.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>21.03.2028</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>123 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>22.03.2018</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**