





## Geräumiges 2 - 3 Familienhaus mit großem Garten

<sup>100</sup><sub>1040</sub><sub>04</sub> 2822


Objektnr.

 1938


Baujahr

 270 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 1.013 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 11

Zimmer

## Die Immobilie

Hier wird ein innerstädtisches Wohnhaus mit Potential zum Kauf angeboten. Das in solider Bauweise errichtete Haus eignet sich, sowohl zur privaten Nutzung wie auch als Kapitalanlage. Es liegt unweit des Stadtzentrums, mit gutem sozialen Umfeld und kurzen Wegen zu einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. In seinen Grundmauern wurde das Haus ca. 1938 erbaut. Zum Anwesen gehören ein großes Gartengrundstück mit 1031 m<sup>2</sup> Fläche und einer Doppelgarage.

Auf 3 Etagen stehen 3 abgeschlossenen Wohnungen zur Verfügung. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss weisen jeweils eine Grundfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> auf. Die Wohnung im Dachgeschoss ist ca. 84 m<sup>2</sup> groß.

Der Eingang des Hauses befindet sich auf der Gartenseite. Ein großes Treppenhaus führt vom Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss. Große teilverglaste Türen führen in die einzelnen Wohnungen.

Die Wohnung im Obergeschoss ist in manchen Bereichen schon etwas moderner gestaltet als die beiden anderen Wohneinheiten. In der Küche kann eine Einbauküche übernommen werden. Ebenso hat diese Wohnung eine kleine verglaste Loggia. Die sanitären Einrichtungen in den Wohnungen sind nutzbar, werden durch einen neuen Eigentümer aber sicherlich eine Neuerung erfahren. Weitere Maßnahmen zur Modernisierung des Hauses zeigen wir Ihnen gerne im Rahmen einer Besichtigung.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben der Waschküche und dem Raum mit der Heizanlage, stehen mehrere Kellerabteile zur Verfügung. Ein Keller ist mit einem Werkstattofen ausgestattet, da er als Bastel- oder Hobbyraum genutzt wurde. Staufläche bietet auch der geräumige Spitzboden.

Eine Zufahrt neben dem Haus führt zum Innenhof mit den Garagen und zum Eingangsbereich des Hauses. Dahinter liegt ein großes Grundstück mit altem Baumbestand.

Renovierungen sind erforderlich.

Das Haus ist bezugsfrei.

## Flächen

Wohnfläche	<b>270 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.013 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>11</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Loggien	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1938</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

KG: Waschküche, 3 Kellerräume, 2 Abstellräume, Flur

EG: Wohnung 1: Küche mit Zugang zum Garten, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Garderobe, Flur

OG: Wohnung 2: Küche, Speisekammer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Garderobe, Flur, Balkon

DG: Wohnung 3: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, WC, Diele, Kammer

Spitzboden: Staufläche

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>
Badausstattung	<b>Badewanne, Fenster</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Abstellraum

## Lage & Infrastruktur

Dieses geräumige Wohnhaus befindet sich in zentraler, dennoch ruhiger Lage von Helmbrechts.

Helmbrechts ist eine attraktive Stadt im oberfränkischen Landkreis Hof und liegt unweit der Autobahn A 9 auf halber Strecke zwischen Bayreuth und Hof. Helmbrechts gilt auch als das Eingangstor zum Frankenwald, einer beliebten Natur-, Freizeit- und Wanderregion

Die Stadt Helmbrechts bietet ihren ca. 9000 Einwohnern eine sehr gute Infrastruktur und wartet mit einem vielfältigen kulturellen Angebot auf. Von Kindergarten über Grund- und Hauptschule bis zur Realschule stehen Ihren Kindern alle Möglichkeiten direkt vor Ort offen.

## Preise

Kaufpreis	<b>139.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

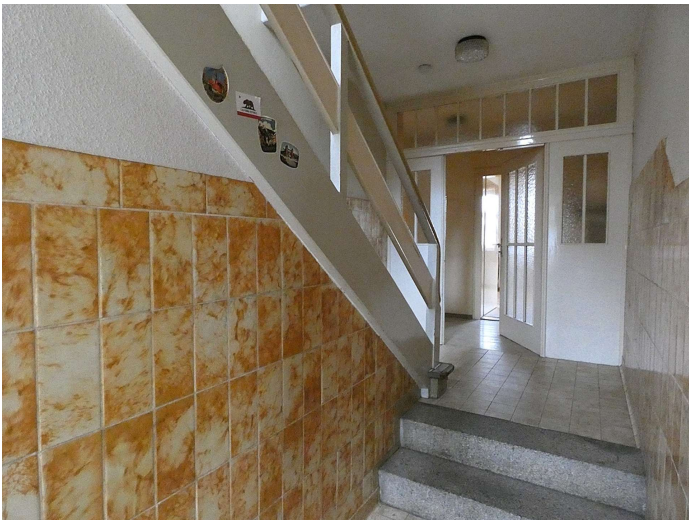
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>16.11.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>268 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>17.11.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>



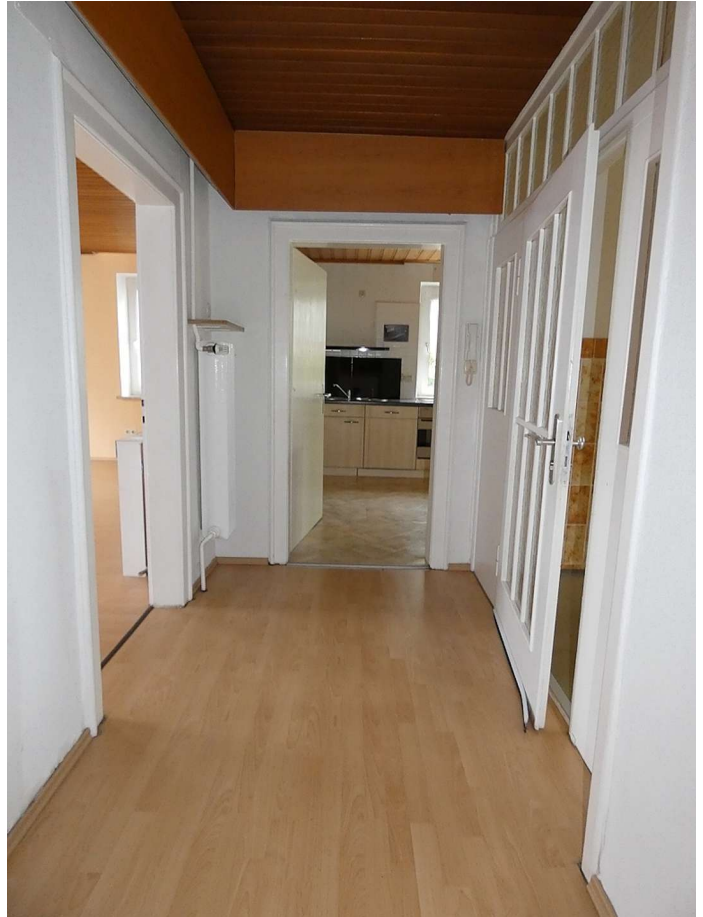
## Impressionen

























## 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**