wolfrum
Immobilienberatung



Geräumiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garten in Konradsreuth

2873	1961	145 m²	923 m²	7
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Viel Platz, flexible Nutzung und beste Anbindung : Freistehendes Ein- Zweifamilienhaus am Ortsrand von Konradsreuth. Dieses voll unterkellerte Haus auf einem ca. 923 m² großen Grundstück verbindet Wohnen am Ortsrand mit einer hervorragenden verkehrstechnischen Erschließung. Mit rund 145 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsszenarien.
Das Gebäude kann sowohl von einer Großfamilie komplett genutzt werden, oder auch problemlos in eine Haupt- und eine separate Einliegerwohnung aufteilen werden.
Dank vorhandener Küchenanschlüsse und einem Balkon im Dachgeschoss lässt sich das Dachgeschoss als separate Einliegerwohnung für die Großeltern, das erwachsene Kind oder als privates Home-Office einrichten – hier ist alles denkbar. Auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten (Büronutzung im DG) ist optimal realisierbar.
Zwei Badezimmer (jeweils mit Badewanne) stehen ebenfalls zur Verfügung.
Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Der Außenbereich punktet mit einer Terrasse im Erdgeschoss, einem direkt vom Keller zugänglichen Garten mit alten Baumbestand sowie einem Doppelcarport.
Die Immobilie weist energetischen und technischen Modernisierungsbedarf auf. Dies wurde im Kaufpreis bereits berücksichtigt und bietet Ihnen die perfekte Basis, um zeitgemäße Standards (z. B. Heizung, Dämmung) nach eigenen Vorstellungen umzusetzen und um das Wohnhaus energetisch zukunftssicher aufzustellen.

Flächen

Wohnfläche	**145 m²**
Grundstücksfläche	**923 m²**
Zimmer insgesamt	**7**
Stellplatzart	**Carport**
Carport-Stellplätze	**2**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1961**
Zustand	**gepflegt**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**nach Absprache**

Ausstattung

KG: Waschküche, Heizungs- u. Öltankraum, Dusche/WC, Hobbyraum, Lagerkeller, Kellerraum, Flur
EG: Küche, Esszimmer mit Terrasse, Wohnzimmer, Flur, Bad, Schlafzimmer, Ankleide- oder Hauswirtschaftsraum, WC, Abstellraum, Flur
DG: Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Bad, WC, AB, Kammer, Flur

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Öl**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum ✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Dieses massiv gebaute Ein-Zweifamilienhaus befindet sich in Siedlungslage am Ortsrand von Konradsreuth. Konradsreuth ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof und liegt an der B 2 zwischen Münchberg und Hof (Saale). Die Gemeinde Konradsreuth mit ca. 3100 Einwohnern, bietet Ihnen alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, von Ärzten, Apotheken, Seniorenheim und Banken über Schule und Kindergärten, bis hin zu einem regen Gemeinde- und Vereinsleben. Metzger, Bäcker und Einkaufsmärkte stehen ebenfalls zur Verfügung.
Konradsreuth liegt nur wenige Kilometer von den Städten Hof und Münchberg entfernt. Als Naherholungsgebiet liegt der Untreusee fast unmittelbar in der Nachbarschaft.

Preise

Kaufpreis	**125.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**29.03.2035**
Endenergiebedarf	**315 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Energieeffizienzklasse	**H**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**30.03.2025**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Geräumiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garten in Konradsreuth









Geräumiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garten in Konradsreuth









Geräumiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garten in Konradsreuth

















Geräumiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garten in Konradsreuth









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**