






## Geräumiges Stadthaus mit Garage und Balkon im Herzen von Helmbrechts

 2793


Objektnr.

 1920


Baujahr

 255 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 266 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 10

Zimmer

## Die Immobilie

Nutzen Sie das Angebot, für einen guten Preis, Immobilienbesitzer zu werden. Ein Stadthaus mit Platz für 2 Generationen oder für eine große Familie. Das kompakte Wohnhaus wurde 1920 in solider massiver Bauweise errichtet. Die ca. 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Wohnebenen. Im Erdgeschoss können ca. 95 m<sup>2</sup> als Wohnung genutzt werden. Das ausgebaute Dachgeschoss bildet zusammen mit der Wohnung im 1. Obergeschoss eine großzügige zweite Wohneinheit. Hier finden Sie auf zwei Etagen mit ca. 160 m<sup>2</sup> Fläche eine Wohnküche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer und ein geräumiges Schlafzimmer mit Ankleidezimmer. Auf dieser Etage gibt es ein Badezimmer mit Wanne und ein sep. WC. Drei weitere Zimmer liegen im Dachgeschoss. Das Stadthaus ist unterkellert. Im vorderen Bereich kann ein Felsenkeller und ein Kellerraum zur Lagerung genutzt werden. Im hinteren Bereich (Anbau von 1975) konnte aufgrund der Hanglage des Stadthauses ein Geräteraum mit großem Fenster und eine Garage (Zufahrt über Parallelstraße) angebaut werden. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage (ÖL-Zentralheizung). Das Heizöl wird in einem Erdtank, der in der Einfahrt zur Garage versenkt wurde, gelagert.

Die Zufahrt vor der Garage ist gepflastert und kann als Auto-Stellplatz genutzt werden. Auch ein kleiner Garten steht zur Verfügung.

## Flächen

Wohnfläche	<b>255 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>266 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>10</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1920</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

KG: Flur, Gewölbekeller, Kellerraum, Flur, Heizung, Geräteraum, Garage

EG: Windfang/Flur, Zimmer, Durchgangsräum, Küche, Abstellraum, Flur, WC, Duschbad, Zimmer, Dachterrasse/Balkon

OG: Wohnküche, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Garderobe, Flur, WC, Bad, Ankleidezimmer, Schlafzimmer

DG: 3 Zimmer, Flur

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Öl</b>

✓ Abstellraum

## Lage & Infrastruktur

Wohnen in einem Stadthaus im Herzen der Stadt Helmbrechts. Genießen Sie die kurzen Wege in die Innenstadt und zu vielerlei Einkaufsmöglichkeiten.

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 beschauliche Stadt Helmbrechts bietet ihren 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.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen Ihnen in Helmbrechts zur Verfügung: Einzelhandel, moderne Großmärkte und vieles mehr.

## Preise

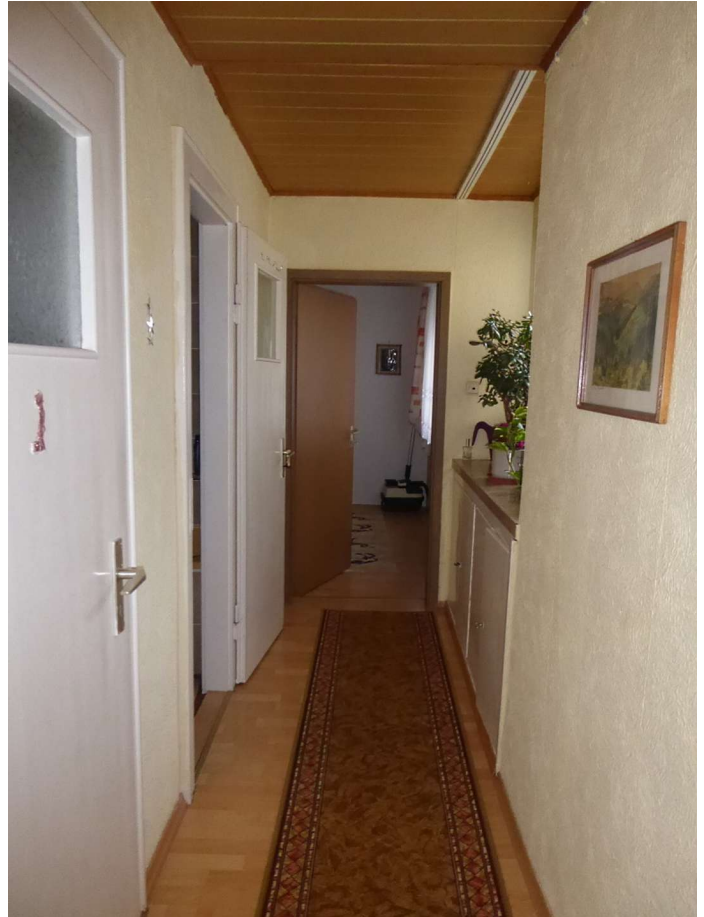
Kaufpreis	<b>149.900 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

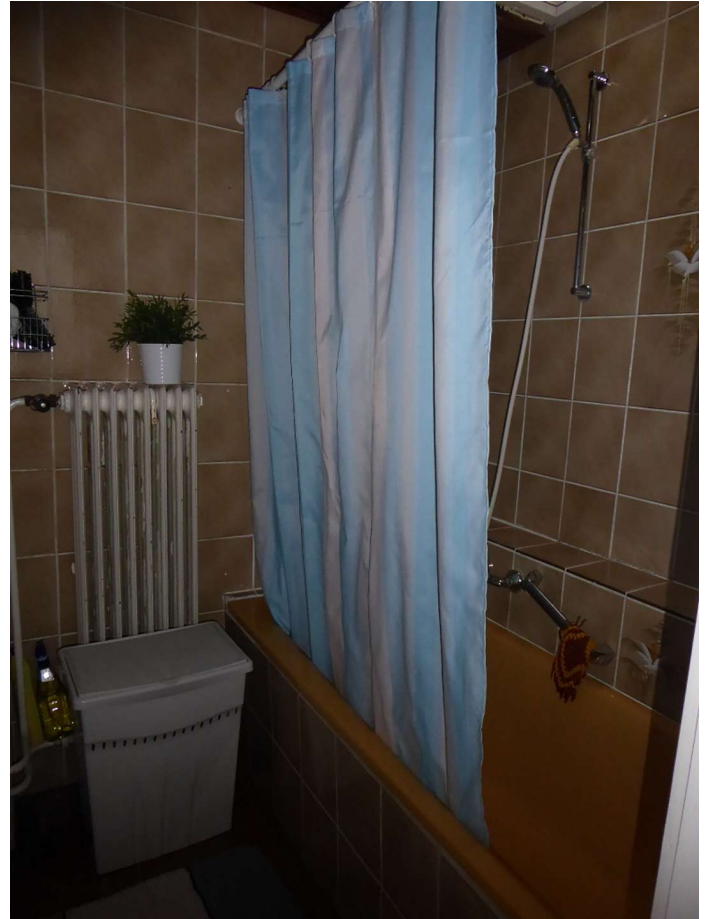
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.07.2030</b>
Endenergiebedarf	<b>143 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>E</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>30.07.2020</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</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**