






Geräumiges Wohnhaus mit - großem Garten - grandioser Aussicht - unweit von Berg/Oberfranken

 2826


Objektnr.

 1912


Baujahr

 182 m²

Wohnfläche

 1.616 m²

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

Die Immobilie

Nicht nur die Aussicht ist herrlich, auch das Ambiente dieses Hauses ist etwas Besonderes.

Dieses Haus wurde mit einem Auge fürs Detail renoviert und modernisiert. Dennoch blieb der Charakter und das Flair erhalten.

Das ursprüngliche Haus wurde 1912 errichtet und 1952 um eine großzügigen Anbau erweitert.

Das Erdgeschoss wurde zur Hälfte als Nutzfläche für Hauswirtschaft, Heizung und Lagerfläche belassen. Die andere Hälfte wurde zu einer kleinen Einliegerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche für Gäste der Familie umgebaut. Die Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Eingang und könnte separat vermietet, oder zum Beispiel als Büro verwendet werden.

Die Hauptwohnung im Obergeschoss ist sehr großzügig gehalten. Der offen gestaltete, sonnige Wohn-Essbereich ist sehr geräumig und hat Fenster in 3 Himmelsrichtungen mit beeindruckenden Aus- und Weitsichten. Großflächige teils mit Sprossen ausgestattete Fenster und dazu ein traditioneller Kachelofen (neuer Einsatz), machen diesen Bereich zum heimeligen Mittelpunkt für die Familie. Über die Diele erreichen Sie das neu gestaltete und modern eingerichtete Badezimmer mit Wanne und Dusche. Die Küche kann mit einer modernen Einbauküche aufwarten und bietet einen gemütlichen Essbereich. Über das Ankleide- oder Schrankzimmer erreichen Sie das Schlafzimmer. Alte Holzvertäfelungen an den Wänden blieben hier erhalten und geben diesem Raum ein ganz besonderes Flair. Natürlich können Sie auch von diesem Zimmer die schöne Aussicht genießen.

Der große Bodenraum unter dem Dach dient als Stauraum.

Gerne geben wir Ihnen nähere Informationen zu den umfangreich getätigten Renovierungen und Modernisierungen.

Flächen

Wohnfläche	182 m²
Grundstücksfläche	1.616 m²
Zimmer insgesamt	6
Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1912
Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2017
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	nach Absprache
als Ferienimmobilie nutzbar	ja

Ausstattung

KG:

Altbau: 2 Keller- Lagerräume; restliches Fläche nicht unterkellert

EG:

Altbau: Einliegerwohnung: Küche, Wohnraum, Schlafzimmer, Dusche, WC, Diele

Anbau: Diele (Eingangsbereich Hauptwohnung), Arbeitszimmer, Heizungsraum, 2 Lagerräume, 3 Abstellräume, Flur

OG:

Hauptwohnung: Küche, Diele, großer Wohn-Essbereich, Bad, Schlafzimmer, Zimmer, Diele

DG: Bodenraum - Staufläche

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Küche	Einbauküche

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand eines kleinen historischen Ortes, unweit der Gemeinde Berg. Ein Schloss prägt diese kleine Ortschaft. Der Naturpark Frankenwald liegt Ihnen hier direkt zu Füßen und die Aussicht wird Sie jeden Tag aufs neue begeistern.

Unweit davon liegt die Gemeinde Issigau. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, können Sie im Edeka-Landkaufhaus vor Ort erwerben. Es gibt einen Kindergarten/-hort und ein geselliges Vereins Leben macht das Eingewöhnen leicht. Der nahe gelegene Kurort Bad Steben mit seiner Therme, dem Kurpark und der Spielbank, ist ebenso schnell zu erreichen wie die Kleinstadt Naila. Ärzte, Fachärzte, Kliniken, Schulen, Discounter, Supermärkte, Baumärkte gibt es in beiden Orten.

Preise

Kaufpreis	319.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	12.02.2034
Endenergiebedarf	199 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis-Ausstellungsdatum	12.02.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen

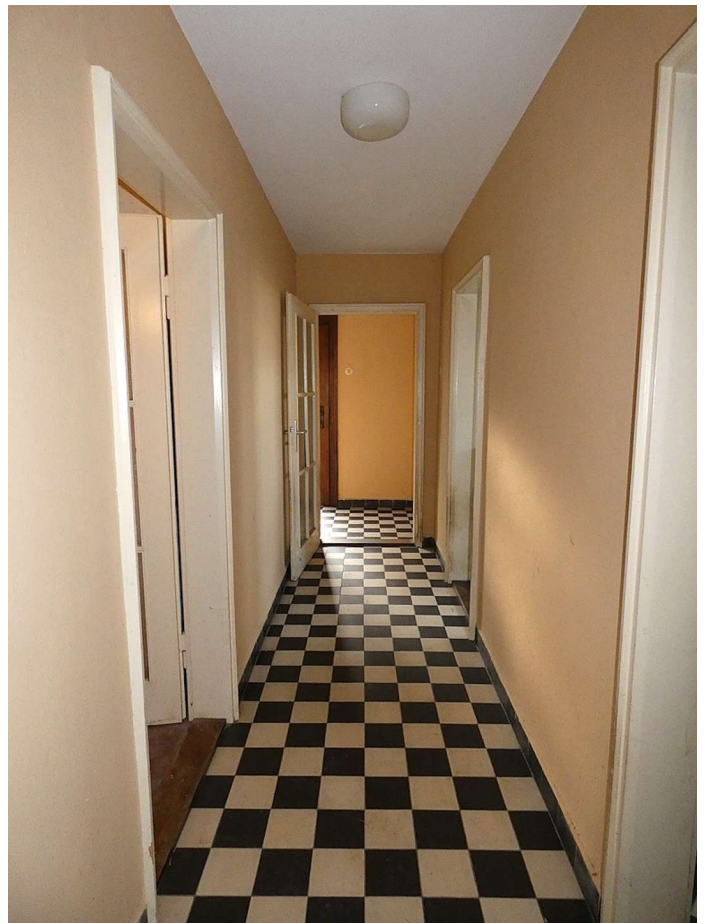
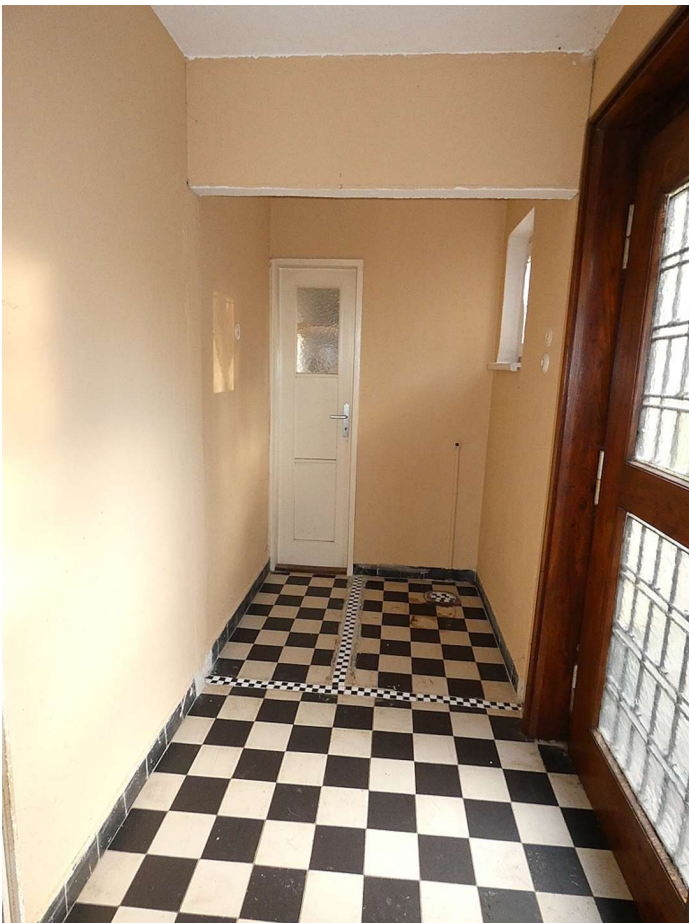














Kontakt



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**