



Handwerkerobjekt - Bauernhaus mit Scheunen Nähe Gattendorf

 2833

Objektnr.

 1896

Baujahr

 180 m²

Wohnfläche

 1.063 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Gesucht - Handwerklich geschickte Käufer zur Weiterführung der bereits begonnenen Renovierungsarbeiten. Das ehemalige Bauernhaus wurde im Jahr 1896 erbaut und verfügt über eine charmante, alte und solide Bausubstanz. Es wurde in einigen Bereichen bereits mit einer umfassenden Renovierung begonnen. Das Bauernhaus bietet auf zwei Etagen ca. 189 m² Wohnfläche (erweiterbar) und kann durch den neuen Besitzer individuell gestaltet und zu einem gemütlichen Wohnhaus umgestaltet werden. Zwei Scheunen bieten die Möglichkeit zur Kleintierhaltung aller Art, z.B. für Hasen, Hühner, Hund und Katze oder als Lagerfläche.

Die Küche befindet sich derzeit in einem Durchgangszimmer, da der Raum für die neue, geräumige Wohnküche komplett entkernt wurde. Hier sind schon neue Kunststofffenster und eine Tür in den Garten verbaut. Die direkt angrenzende Stallfläche mit Gewölbedecke (ca. 44 m² groß), ist als gemütlicher Wohnraum eingerichtet und hat Zugang in den Innenhof. Ein Festbrennstoffofen, versteckt in einem Kachelofen speist die Zentralheizung. Mit moderner Solarthermie wird das System unterstützt.

Im Obergeschoss liegen weitere 3 Zimmer. Diese können ebenfalls ganz nach persönlichen Vorstellung und Bedürfnissen eingerichtet und gestaltet werden. Über dem ehemaligen Stall befindet sich eine ca. 64 m² große Fläche (nicht in die Wohnfläche eingerechnet). Ein Ausbau dieser Fläche kann noch erfolgen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient als Boden- und Staufläche.

Die Haustechnik wurde im Bereich Strom und Wasser teilweise bereits erneuert. Die sanitären Einrichtungen bedürfen einer Modernisierung.

Flächen

Wohnfläche	180 m²
Grundstücksfläche	1.063 m²
Zimmer insgesamt	5
Stellplätze	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1896
Letzte Modernisierung	2019

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	nach Absprache
----------------------------	-----------------------

Ausstattung

KG: nicht unterkellert

EG: Wohnraum im ehemaligen Stall, provisorische Küche, Wohnküche im Ausbau, Bad, WC, 2 Abstellräume, Flur, Heizung, Raum unausgebaut

OG: 3 Zimmer, Flur, Raum ca. 64 m² unausgebaut

DG: Dachboden/Stauraum

Heizungsart	Zentralheizung
-------------	-----------------------

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Das ehemalige Bauernhaus mit Scheunen liegt in einem zu der Gemeinde Gattendorf gehörendem Ortsteil. Die ländliche Umgebung bietet viel Natur, ist aber dennoch gut angebunden an größere Städte wie Hof und Bayreuth. Gattendorf ist eine kleine attraktive Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof. Sie bietet seinen rund 1200 Einwohnern ein naturnahes Wohnen und Leben umgeben von Wiesen und Wäldern. Kurze Wege in die umliegenden Orte, wie Regnitzlosau oder auch die Stadt Hof und eine hervorragende Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz.

Distanz zum Flughafen	18,4 km
-----------------------	----------------

Distanz zum Fernbahnhof	7,3 km
-------------------------	---------------

Preise

Kaufpreis	65.000 €
-----------	-----------------

Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
-----------------	-----------------------------------

Energieausweis

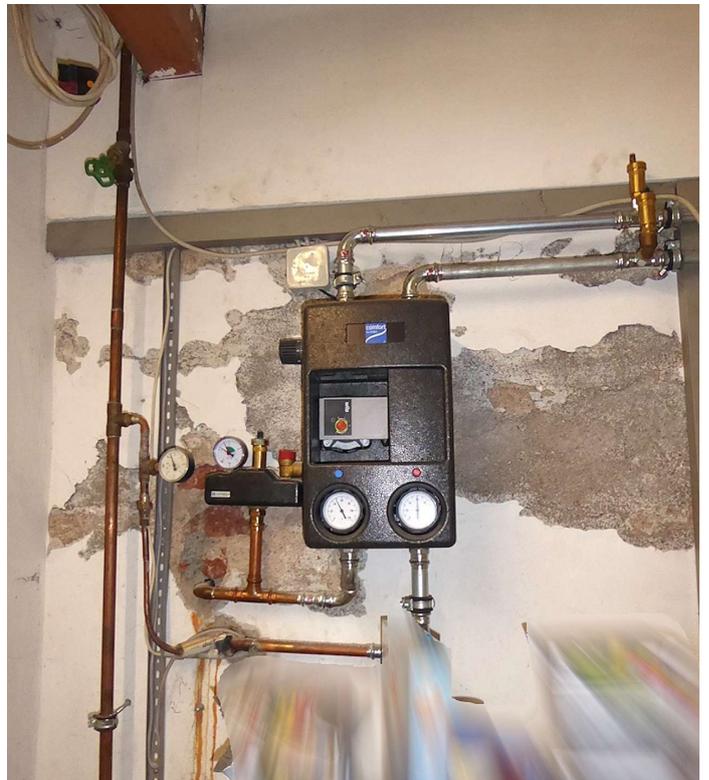
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	08.02.2035
Endenergiebedarf	414 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis- Ausstellungsdatum	09.02.2025
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

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**