



Kapitalanlage oder Selbstbezug - beides ist möglich - Wohnhaus mit Garten und Garage in Issigau

100
01 2855
Objektnr.

kalender 1906
Baujahr

flur 144 m²
Wohnfläche

grundstück 734 m²
Grundstücksfläche

zimmer 6
Zimmer

Die Immobilie

Dieses überschaubare Ein-Zweifamilienhaus mit Garten und Garagen bietet Ihnen viele Möglichkeiten der Nutzung. Ob als Kapitalanlage weiterhin vermietet oder für Ihre eigene Familie als Eigenheim.

Im Haus sind zwei abgeschlossene Wohnungen eingerichtet. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 71 m² Wfl. ist frei verfügbar. Das Wohnzimmer mit frei zugänglicher Küche, ein Schlafzimmer und das Duschbad wurden vor einigen Jahren teilweise modernisiert und neu gestaltet.

Die 74 m² große Wohnung im Obergeschoss ist derzeit für eine Kaltmiete von 400,- Euro im Monat vermietet. Die gepflegte Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Küche, Bad und WC. Beide Wohnungen haben einen Balkon zur Gartenseite.

Die Haustechnik entspricht in Teilen modernen Anforderungen. Die bereits durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen belaufen sich auf eine im Jahr 2023 neu eingebaute Gas- Zentralheizung. Die sanitären Einrichtungen beider Wohnungen wurden weitestgehend heutigen Ansprüchen angepasst. Moderne Fußböden wurden verlegt und das Bad im OG mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die alten Fenster wurden gegen neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht. Im Bereich der EG-Wohnung sind zur Fertigstellung noch überschaubare Arbeiten erforderlich. Hier kann z. B. der Abstellraum noch zu Wohnraum ausgebaut werden.

Der Dachboden kann als Staufläche genutzt werden.

Hinter dem Haus befindet sich ein angenehm großer Garten mit altem Baum- und Strauchbestand. Ein solide gemauertes Nebengebäude bietet viel Staufläche oder eine Werkstatt für Bastler.

Zwei geräumige Garagen mit Abstellraum vervollständigen das Angebot.

Flächen

Wohnfläche	144 m²
Grundstücksfläche	734 m²
Zimmer insgesamt	6
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1906
Letzte Modernisierung	2023
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	teilvermietet
zurzeit vermietet	ja

Ausstattung

KG: teilunterkellert

EG: Windfang/Treppenhaus - Wohnung 1: Wohn-Esszimmer, Balkon, Küche, Schlafzimmer, Duschbad, Flur, Abstellraum (noch ausbaubar zu Wohnraum)

OG: Wohnung 2 (vermietet): Wohnzimmer, Balkon, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC, Flur

DG: Staufläche

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Küche	Einbauküche

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Das Zweifamilienhaus liegt am Ortsrand von Issigau unweit zu der Gemeinde Berg und der Stadt Naila.

Die attraktive Ortschaft liegt am östlichen Rand des Naturparks Frankenwald und wird umgeben von herrlicher Landschaft. Das Gemeindegebiet wird von der Issig, einem kleinen Nebenfluss der Selbitz durchquert. Issigau liegt auf einer Hochebene die an den Gemeindegrenzen zum Saaletal und zum Selbitztal abfällt. Das wildromantische von dem Flüsschen Selbitz durchzogen Höllental kann als kurzweilige Wanderung gut von Issigau aus erreicht werden. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, können Sie im Edeka-Landkaufhaus vor Ort erwerben. Auch einen Kindergarten gibt es in Issigau.

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. Geschichtsträchtiger ist die Stadt Lichtenberg, zu der Issigau als Verwaltungsgemeinschaft gehört.

Preise

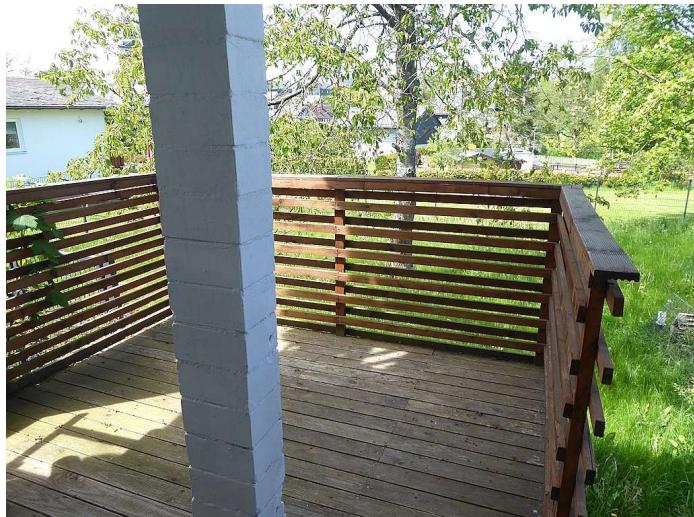
Kaufpreis	125.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	21.05.2034
Endenergiebedarf	318 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	22.05.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen















Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen [**https://wolfrum-immo.de**](https://wolfrum-immo.de)

E-Mail (Zentrale) [**info@wolfrum-immo.de**](mailto:info@wolfrum-immo.de)

Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**