Klein aber Mein - Attraktives und gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und Garagen in Gattendorf

2813	1896	86 m²	761 m²	4
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Die eigenen vier Wände mit herrlichem Garten in ruhiger Lage.
Ein überschaubares Häuschen für 2-3 Personen. Hier können Sie sich den Traum vom Eigenheim zu einem guten Preis erfüllen und nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Das Haus bietet Ihnen eine gute Grundsubstanz. Die Küche ist überschaubar. Der Wohnraum ist unterteilt in ein Wohn- und ein Esszimmer. Das Badezimmer bietet neben einer Wanne auch eine Dusche.
Im Dachgeschoss finden Sie das Schlafzimmer und Ankleidezimmer. Des Weiteren stehen ein Kinderzimmer und ein Abstellraum zur Verfügung. Die helle Diele kann als Arbeitsplatz genutzt werden.
Zum Haus gehört ein mit viel Liebe angelegter und gepflegter Garten. Von der sonnigen Terrasse hinter dem Haus können Sie den Blick über den Garten schweifen lassen. Im massiv erbauten Schuppen kann eine Werkstatt eingerichtet werden und auch die Gartenmöbel und Gartengeräte finden hier Platz.
Zwei Garagen befinden sich auf einem gegenüberliegenden kleinen Grundstück, das zum Anwesen gehört.
Die Gesamtausstattung des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen. Das Haus wurde in einigen Bereichen bereits modernisiert. So wurden 2020 im Dachgeschoss neue Kunststofffenster eingebaut und 2023 eine Klima-Wärmepumpe im Wohnbereich installiert. Ein neuer Eigentümer wird im Bereich Sanitär und Heizung sicherlich weitere Neuerungen in Betracht ziehen.

Flächen

Wohnfläche	**86 m²**
Grundstücksfläche	**761 m²**
Zimmer insgesamt	**4**
Stellplätze	**2**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**2**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1896**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2022**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: teilunterkellert - Lagerkeller/Hausanschlüsse
EG: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad, Diele, Windfang
DG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer, Diele, Abstellraum, Flur

Art der Ausstattung	**Standard**
Befeuerung	**Elektro**

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Dieses Einfamilienhaus mit seinem schönen Garten liegt in der Gemeinde Gattendorf. 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.

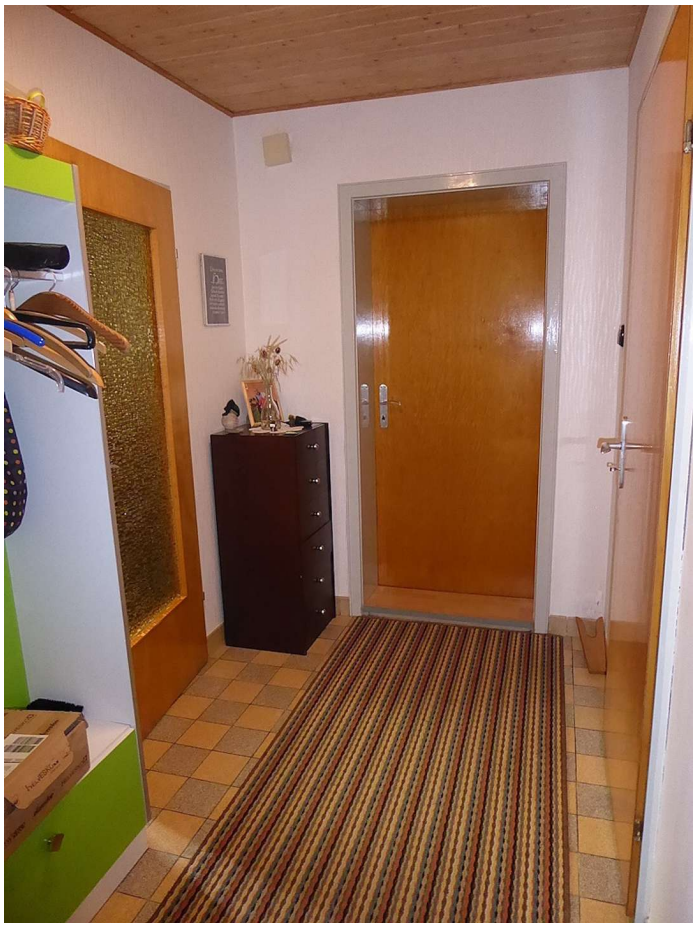
Preise

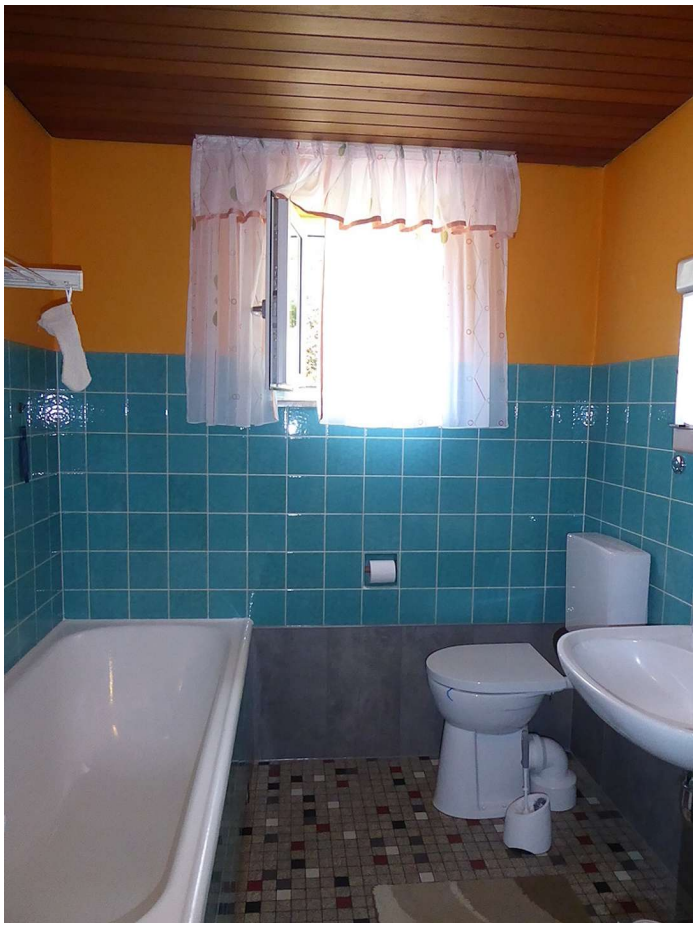
Kaufpreis	**107.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**03.07.2034**
Endenergiebedarf	**258 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Strom**
Energieeffizienzklasse	**H**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**04.07.2024**
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**