



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

¹⁰⁰
¹⁰
⁰¹ 2813

Objektnr.



1896

Baujahr



86 m²

Wohnfläche



761 m²

Grundstücksfläche



4

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
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

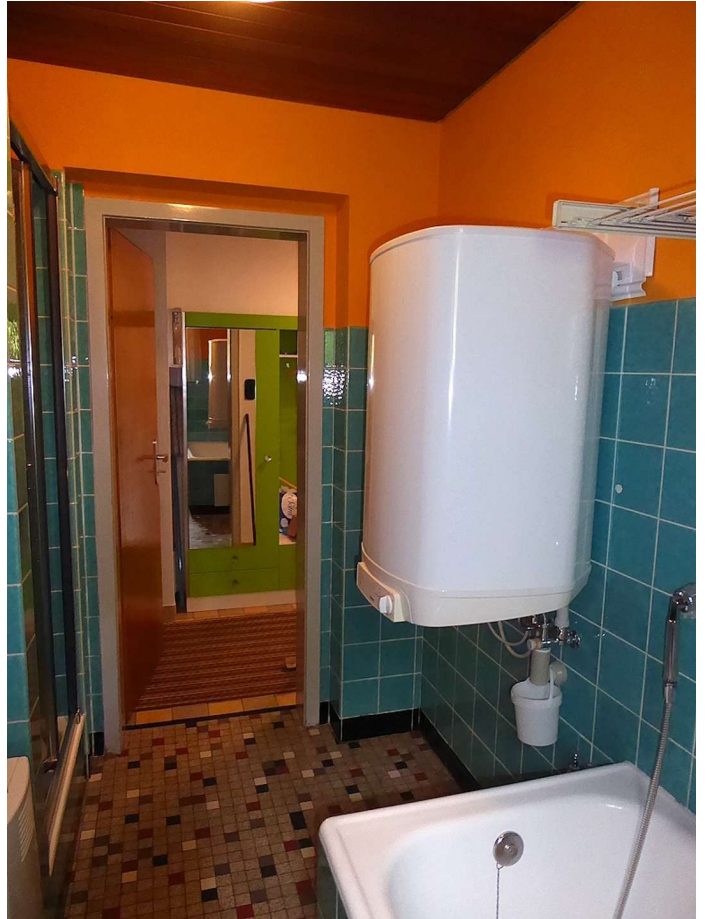
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	03.07.2034
Endenergiebedarf	258 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	04.07.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

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**