



Kleines Traumhaus mit großem Grundstück im Frankenwald - Ortsrandlage

 2796

Objektnr.

 1938

Baujahr

 99 m²

Wohnfläche

 4.550 m²

Grundstücksfläche

 4

Zimmer

Die Immobilie

Sie lieben die Natur und wünschen sich einen Garten zur Selbstversorgung?

Dieses kleine überschaubare Häuschen bietet Ihnen beides. Die Natur vor der Haustüre und ein großes Grundstück mit Obstbaumwiese, großem Gewächshaus und herrlichem Gemüsegarten.

Ab dem Jahr 2018 wurde das Haus von Grund auf erneuert / entkernt. Durch Entfernen der Trennwände im Erdgeschoss, entstand ein ca. 35 m² großer gemütlicher Wohnraum mit Essecke und Küche. Der Holzbeistellherd in der Küche sorgt für wohlige Wärme. Der rustikale Fliesenboden gibt dem Raum ein ganz besonderes Flair. Über den Flur gelangt man in den angrenzenden Anbau. Hier wurde ein Badezimmer eingerichtet und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Dieser Raum ist fast wie eine zweite Küche gestaltet. Hier können Sie alle geernteten Früchte des Gartens säubern und weiter verarbeiten. Mitten im Raum führt eine Raumspartreppe in den Spitzboden des Anbaus. Dieser Raum wurde ausgebaut und als Arbeitszimmer (Homeoffice) eingerichtet.

Im Dachgeschoss des Haupthauses wurden ebenfalls Zwischenwände entfernt um ein großes Zimmer zu erhalten. Das Zimmer verfügt über einen Schlaf- und einen kleinen netten Wohnbereich. Eine weitere Raumspartreppe führt in den Spitzboden des Haupthauses. Der ausgebaut Raum dient als Näh- und Gästezimmer. In diesem, sowie in dem ausgebauten Spitzboden über dem Anbau wurden, um effektiven Stauraum zu schaffen, Regale in die Dachschrägen eingebaut.

Lieben werden Sie die großzügige überdachte Terrasse, die im Sommer zu einem zweiten Esszimmer wird. Genießen Sie hier die schöne Aussicht über den Garten hinweg und über Wiesen und Felder. Eine weitere Terrasse liegt vor dem Haus im Eingangsbereich und hinter dem Carport.

Das Haus ist teilunterkellert. Der gut temperierte Kellerraum hat eine angenehme Größe und eignet sich hervorragend zur Vorratshaltung.

Die Lage des Hauses und das dazugehörige Grundstück ist ein Traum für alle Ruhesuchenden und für Eigentümer, die sich gerne selbst versorgen möchten. Ein an das Carport angebautes großes Gewächshaus bietet ungeahnte Möglichkeiten. Dazu zahlreiche Obst- und Nussbäume, Obststräucher und eine Vielzahl pflegeleichter Hochbeete können mit Nutz- oder Blühpflanzen bestückt werden. Zur Bewässerung des Gartens steht ausreichend Wasser aus einer 9000 l unterirdischen Beton-Zisterne und aus 6 x 1000 l Regenwassersammelbehältern zur Verfügung. Gerne lassen wir Ihnen eine Aufstellung über die getätigten Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten, die im und am Haus ausgeführt wurden zukommen.

Flächen

Wohnfläche	99 m²
Grundstücksfläche	4.550 m²
Zimmer insgesamt	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	4
Stellplatzart	Carport, Freiplatz
Carport-Stellplätze	4
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1938
Zustand	renoviert
Letzte Modernisierung	2020
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

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

Ausstattung

KG: teilunterkellert: Lagerkeller

EG: offenes Wohnen mit Esszimmer und Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum, Flur

DG: großes Zimmer (Wohnen und Schlafen), Flur

Spitzboden Wohnhaus: Arbeitszimmer - bietet Stauraum in den Dachschrägen, ausreichend Platz für zwei große Arbeitstische und zwei Gästebetten.

Spitzboden Anbau: 2. Arbeitszimmer - bietet ebenfalls Stauraum in den Dachschrägen, Platz für einen 3 m langen Schreibtisch und einen Büroschrank.

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Ofenheizung
Bodenbelag	Fliesen
Badausstattung	Badewanne, Fenster

Lage & Infrastruktur

Dieses schöne Anwesen mit Selbstversorger Grundstück liegt in einem Ortsteil der Kleinstadt Schwarzenbach am Wald, in herrlich ruhiger Lage.

Die Stadt Schwarzenbach am Wald mit ca. 4300 Einwohnern, liegt am Fuße der höchsten Erhebung des Naturparks Frankenwald - dem Döbraberg mit 795 m - direkt auf der Wasserscheide Rhein-Elbe.

In Schwarzenbach am Wald und den 42 zur Gemeinde zählenden kleinen Erholungsorten, die ringsum im Wald, auf Höhen oder in versteckten Wiesentälern liegen, steht Ihnen eine gute Infrastruktur zur Verfügung.

Mit seinen öffentlichen Einrichtungen wie Hallenbad, Skilift, Bücherei und vielen hundert Kilometern Wanderwegen bietet die Stadt einen besonderen Freizeitwert. Natur und Landschaft spüren Sie Schritt für Schritt.

Preise

Kaufpreis	179.000 €
Käuferprovision	2,38% inkl. gesetzl. MwSt.

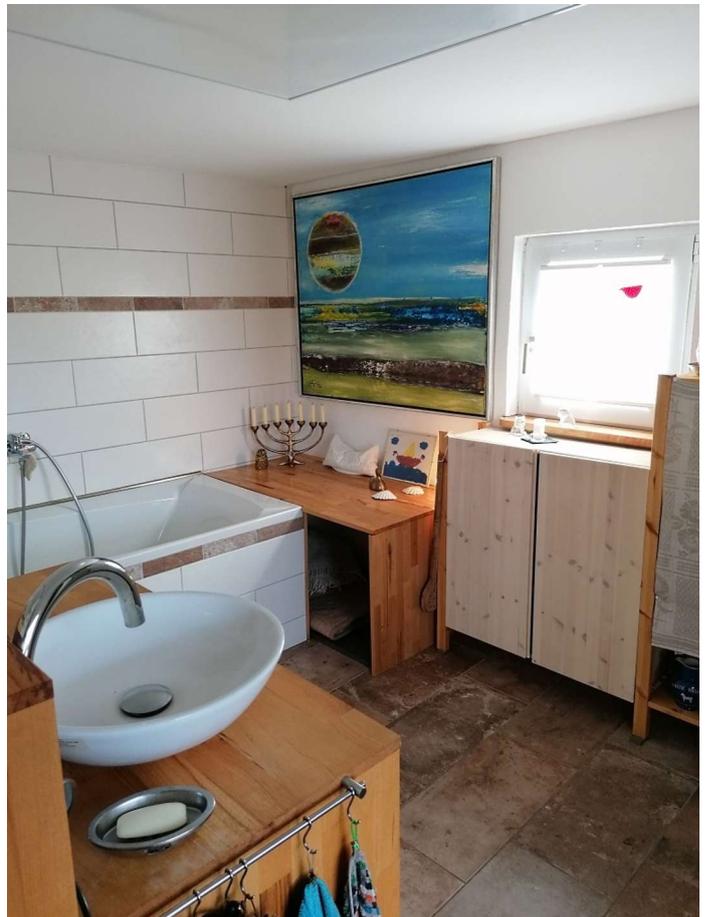
Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	02.05.2032
Endenergiebedarf	201 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	G
Energieausweis-Ausstellungsdatum	03.05.2022
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen







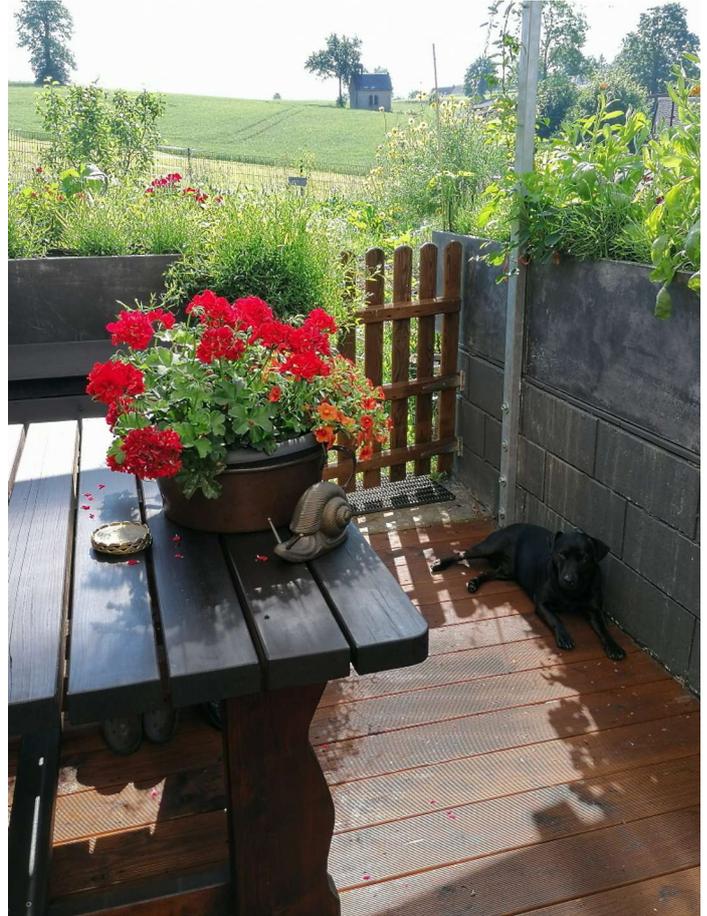




















Kontakt



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**