

Moderne Doppelhaushälfte für Zwei unweit von Bad Steben (Virtuelle Besichtigung möglich)

2845	1950	129 m²	422 m²	3
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Die Doppelhaushälfte wurde 2004 vollständig entkernt, haustechnisch modernisiert und mit einem Anbau versehen.

Auf nun 130 m² Wohnfläche können Sie sich wohl fühlen. Durch die wintergartenähnliche Verglasung zur Gartenseite wurde ein lichter, offener Wohn- und Essbereich geschaffen. An diesen schließt sich eine schöne Küche mit moderner Einbauküche an. Im geräumigen Hauswirtschaftsraum ist die Haustechnik und die Heizung untergebracht. Im Gäste-WC können Waschmaschine und Wäschetrockner angeschlossen werden.

Eine Treppe im Wohnraum führt in das Obergeschoss. Hier finden Sie das Highlight dieser Doppelhaushälfte. Ein mit viel Liebe aufwändig gestaltetes Badezimmer. Hier können Sie in der großzügigen Badewanne liegen und die herrlicher Aussicht über Wiesen bis zum Wald genießen. Die individuelle Ausstattung reicht von einem geschmackvollen Doppelwaschtisch (Sonderanfertigung) bis zu einer Schneckendusche mit Regendusche. Die Gestaltung der Fliesen wird Sie begeistern. Ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer befindet sich ebenso auf dieser Etage wie eine Sauna, die 2020 auf der Galerie (Diele) eingebaut wurde.

Zum Haus gehört noch ein Anbau mit ca. 45 m², der als Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden kann. Dieser Bereich ist mit Heizkörpern und Fenstern in Wohnraumqualität sowie einem 400 Volt Stromanschluss versehen und dadurch vielseitig nutzbar.

Einige Eckpunkte zur Ausstattung:

-Dacheindeckung und Fenster erneuert (2004)
-Vollwärmeschutz
-Fußböden teilweise Fliesen, Vinyl oder Echtholzparkett
-Teilweise Fußbodenheizung
-LAN-Verkabelung im ganzen Haus und im Anbau
-Die Haustechnik wurde im Zuge der Bauarbeiten vollständig erneuert und mit einer umfangreichen SmartHome-Anlage versehen: U.a. zur Steuerung der Außenrollos, der Heizung (Einzelraumsteuerung), der Fenster mit Regensensor, Integration einer Rauchwarnanlage, u.v.m.

Eine Garage mit großer Überdachung (Carport) befindet sich neben dem Haus. Das Garagentor ist elektrisch betrieben und auch hier steht ein 400 Volt Anschluss zur Verfügung. Im Garten finden Sie noch ein neuwertiges Gerätehaus.

Gerne stellen wir Ihnen eine ausführliche Baubeschreibung zur Verfügung und zeigen Ihnen im Rahmen einer Besichtigung dieses hochwertige Objekt.

Flächen

Wohnfläche	**129 m²**
Grundstücksfläche	**422 m²**
Zimmer insgesamt	**3**
Schlafzimmer	**1**
Badezimmer	**1**
Stellplatzart	**Garage, Carport**
Garagenstellplätze	**2**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1950**
Zustand	**modernisiert**
Letzte Modernisierung	**2020**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: teilunterkellert: Flur, Kellerraum m. Hausanschlüssen und für Vorräte
EG: Küche, Wohn-Esszimmer, Technikraum, Hauswirtschaftsraum mit WC, Flur, Windfang
DG: Diele mit Galerie, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bad
Spitzboden: Stauraum

Art der Ausstattung	**gehoben**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Flüssiggas (eigener Tank)**
Küche	**Einbauküche**

✓ Gäste-WC ✓ Sauna ✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur

Das Anwesen liegt unweit von Bad Steben und bietet einen schönen Blick zum nahen Spitzberg. Die schöne Landschaft des Frankenwaldes hat zu jeder Jahreszeit ihre Reize und man findet Ruhe und Erholung.
Bad Steben erreichen sie in 5 Minuten mit dem Auto und in 20 Minuten zu Fuß.
Bad Steben ist eine Marktgemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof und das höchstgelegene bayerische Staatsbad. Genießen Sie den Flair dieser kleinen Kurstadt. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, bietet Ihnen Bad Steben. Hier findet jeder etwas, Erholungssuchende (Therme) genauso wie sportlich Aktive (z.B. ausgewiesene Nordic Walking-Strecken). Ein Besuch in der Spielbank Bad Steben ist eine willkommene Abwechslung. Darüber hinaus steht Ihnen ein reichhaltiges kulturelles Angebot zur Verfügung.
Rund um Bad Steben mit seinen Ortsteilen gibt es unzählige Wandermöglichkeiten auf gut markierten Wegen, die vom fast 730 Meter hohen Spitzberg bis in das Landschaftsschutzgebiet Froschbachtal oder zum nahe gelegene Höllental durch die reizvolle Gegend führen.

Preise

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

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**26.05.2034**
Energieverbrauchskennwert	**103 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Flüssiggas**
Energieeffizienzklasse	**D**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**27.05.2024**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Moderne Doppelhaushälfte für Zwei unweit von Bad Steben (Virtuelle Besichtigung möglich)









Moderne Doppelhaushälfte für Zwei unweit von Bad Steben (Virtuelle Besichtigung möglich)









Moderne Doppelhaushälfte für Zwei unweit von Bad Steben (Virtuelle Besichtigung möglich)









Moderne Doppelhaushälfte für Zwei unweit von Bad Steben (Virtuelle Besichtigung möglich)









Moderne Doppelhaushälfte für Zwei unweit von Bad Steben (Virtuelle Besichtigung möglich)









Moderne Doppelhaushälfte für Zwei unweit von Bad Steben (Virtuelle Besichtigung möglich)









Moderne Doppelhaushälfte für Zwei unweit von Bad Steben (Virtuelle Besichtigung möglich)



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**