



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

 2845

Objektnr.

 1950

Baujahr

 129 m²

Wohnfläche

 422 m²

Grundstücksfläche

 3

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
Stellplätze	2
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

















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**