





## Modernisierte Altbauvilla mit Flair im Herzen von Bad Steben

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> 2829


Objektnr.

 203 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 673 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 10

Zimmer

## Die Immobilie

Wohnen und Leben in einem Schmuckstück inmitten von Bad Steben.

Diese hübsche "Stadtvilla" mit bis zu 3 Wohnungen wurde zwischen den Jahren 2000 bis 2015 mit viel Liebe und einem Auge fürs Detail renoviert und modernisiert. Hier finden Sie viele kleine Einzelheiten, die dieses Gebäude zu einem Augenschmaus machen.

Das Anwesen bietet verschiedene Möglichkeiten der Nutzung. Als Mehrgenerationenhaus für Jung und Alt oder für eine Großfamilie mit schon erwachsenen Kinder. Durch die drei vorhandenen in sich abgeschlossenen Wohnungen, könnte auch über ein Vermietung nachgedacht werden.

Jede Wohnung verfügt über 3 Zimmer, Küche und Bad. Wobei die Raumaufteilung in jeder Etage anders gestaltet ist. Das Erdgeschoss wartet mit einem lichtdurchfluteten Wohn- Esszimmer auf. In der Obergeschosswohnung wird Sie der schöne Wintergarten begeistern. Dieser normal geheizte Raum kann als sonniges Esszimmer mit Blick in den Garten genutzt werden. Die Gestaltung im Dachgeschoss machen diese Wohnung zu einem gemütlichen Rückzugsort mit herrlicher Aussicht über Bad Steben.

Zu dieser rundum gepflegten kleinen Villa, gehört natürlich noch ein herrlich angelegtes Gartengrundstück. Zwei Garagen mit gepflasterter Zufahrt vervollständigen das Angebot.

Gerne informieren wir Sie zu den getätigten Renovierungen bzw. Modernisierungen in einem ausführlichen Exposé.

## Flächen

Wohnfläche	<b>203 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>673 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>10</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2024</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>

## Ausstattung

KG: Waschküche und Heizung, Abstellraum, Vorratsraum. 2 Kellerräume, Flur

EG: Küche, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Kinder- od. Arbeitszimmer, Duschbad, Flur

OG: Wohnküche, Wintergarten/Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Duschbad, Flur, Balkon

DG: Zimmer m. Küchenanschlüssen, Wohnbereich, Schlafzimmer m. Ankleide, Zimmer, Flur

Spitzboden - Stauraum - Schlaf- oder- Spielboden

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Wintergarten

## Lage & Infrastruktur

Dieses schöne Wohngebäude liegt in zentraler Lage des höchstgelegenen oberfränkischen Staatsbades Bad Steben. Genießen Sie das Flair dieser kleinen Kurstadt. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, bietet Ihnen Bad Steben. Es gibt neben sozialen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Seniorenheim eine Vielzahl an Gastronomie und Einzelhandel. Darüber hinaus steht Ihnen ein reichhaltiges kulturelles Angebot zur Verfügung. Eine Therme lädt ein zum Entspannen und für mehr Spannung sorgt die moderne Spielbank Bad Steben.

Die schöne Landschaft des Frankenwaldes die Bad Steben umgibt, hat zu jeder Jahreszeit ihre Reize und man findet Ruhe und Erholung. 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 in das einzigartige Höllental, mit seinen fast alpinen Hängen führen.

Bad Steben liegt ca. 10 km östlich der Autobahn A 9, Anschlussstelle 31 Berg/Bad Steben. Über die Bahnstrecke Hof - Bad Steben ist Bad Steben im Stundentakt an das überregionale Eisenbahnnetz angebunden.

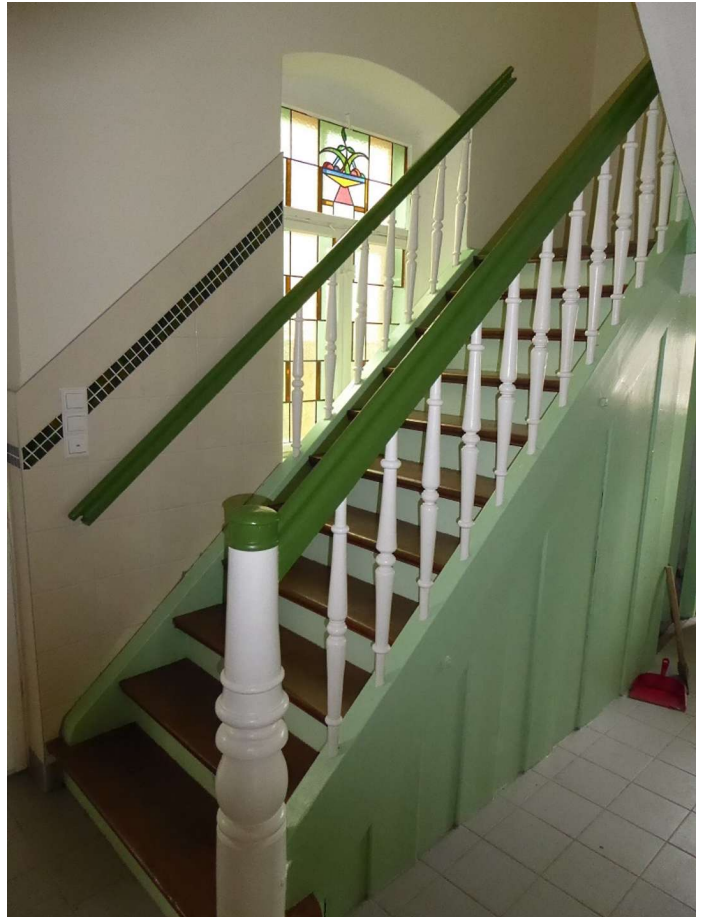
## Preise

Kaufpreis	<b>259.000 €</b>
Käuferprovision	<b>2,98% inkl. gesetzl. MwSt</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>27.10.2026</b>
Endenergiebedarf	<b>242 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>G</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>28.10.2016</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen

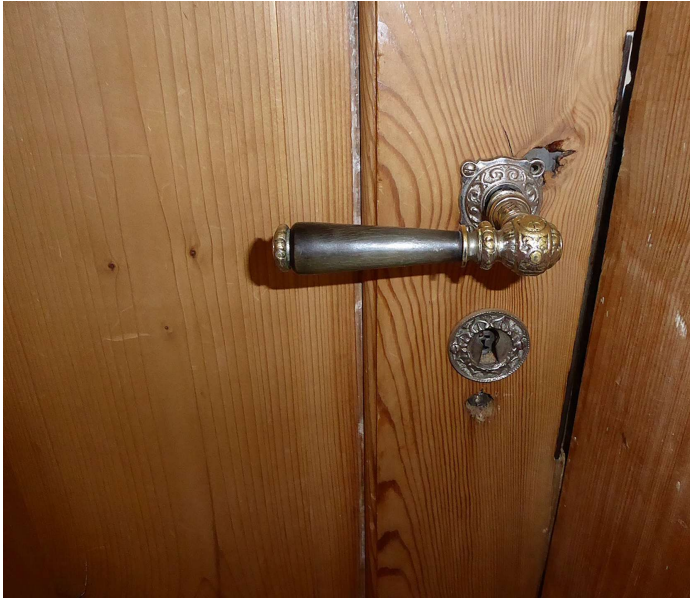




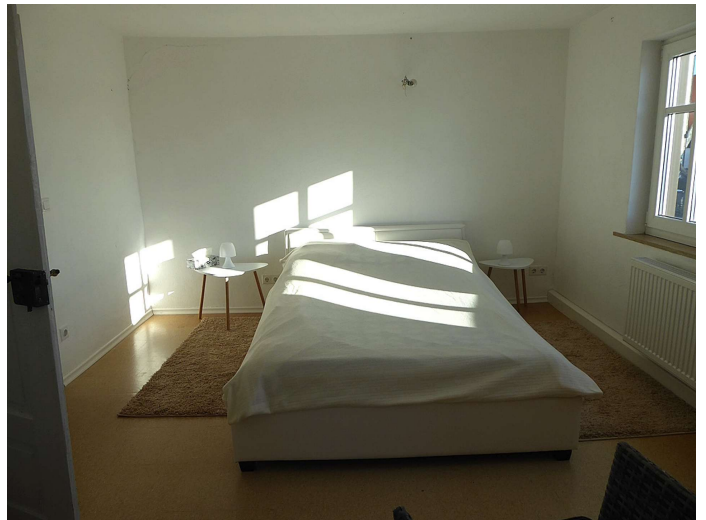














## Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen <https://wolfrum-immo.de>

E-Mail (Zentrale) [info@wolfrum-immo.de](mailto:info@wolfrum-immo.de)

Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**