wolfrum
Immobilienberatung



Platz in Hülle und Fülle - Großes Wohnhaus mit Garten und Garagen in Krötenbruck

2860	1960	210 m²	726 m²	11
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Ergreifen Sie die Chance, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Entdecken Sie ein geräumiges Wohnhaus, das großzügigen Platz für eine große Familie, oder auch zwei Familien bietet. Mit einer Grundstücksgröße von 726 m² (Erbpacht) bietet dieses Anwesen auf ca. 200 m² Wohnfläche, die durch mehrere Anbauten in unterschiedlichen Jahren entstanden sind, ein echtes Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten. Das als Zweifamilienhaus genutzte Haus ermöglicht eine flexible Raumnutzung und bietet Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche.
Die Erdgeschosswohnung könnte als Einliegerwohnung von Großeltern bezogen oder auch vermietet werden.
Das Obergeschoss bietet auf ca. 107 m² den größten Wohnbereich. Dazu kommt auf dieser Etage noch eine sehr schöne, großzügige Dachterrasse.
Die Räume im Dachgeschoss können entweder gemeinsam mit dem Obergeschoss genutzt werden, oder ebenso wie das Erdgeschoss, als kleine Einliegerwohnung. Der Bodenraum im Dachgeschoss bietet viel Abstellfläche.
Im teilweise unterkellerten Haus (nur Altbau) findet sich neben Heizungsraum und Waschküche, zusätzlicher Stauraum oder Platz für Hobbys.
Die Immobilie verfügt zudem über einen Garten mit altem Baum- und Strauchbestand - eine grüne Oase, die zum Entspannen und Genießen einlädt.
Die Garagen bieten Platz für zwei Fahrzeuge.
Die sanitären Einrichtungen sind bisher erst teilweise erneuert und aufgehübscht (im Anbau). Modernisierungen stehen vor allem im Bereich des solide erbauten Wohnhauses von 1960 an. Hier wird ein neuer Eigentümer eine Erneuerung der Heizanlage (Anbau hat eigene Heizanlage) in Angriff nehmen.
Dank des sofortigen Verfügbarkeitsdatums können Sie ohne Verzögerung in Ihr neues Eigenheim einziehen und es nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Flächen

Wohnfläche	**210 m²**
Grundstücksfläche	**726 m²**
Zimmer insgesamt	**11**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**2**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1960**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: teilunterkellert - 3 Kellerräume, Flur
EG: Küche, Wohnzimmer, Zimmer, WC, Flur, Treppenhaus, Diele, Heizung, 2 Garagen
OG: Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, 4 Zimmer, Bad, Flur
DG: Zimmer mit Küchenanschlüssen, Wohnen, Bad, Flur, Abstellraum, Flur, Dachboden, 2 Bodenzimmer

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**ÖI**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Das Umfeld dieser Immobilie kann als beschaulich und angenehm bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen können teils zu Fuß oder mit sehr guter Stadtbusanbindung erreicht werden. Das Saaletal und der schöne Untreusee als Naherholungsraum liegen ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.
Die Kreisstadt Hof an der Saale - in Bayern ganz oben. Das Stadtgebiet liegt entlang des malerischen Flüsschens Saale eingebettet zwischen der reizvollen Landschaft des Frankenwaldes und des Fichtelgebirges.
Ein Standort mit starken Kompetenzen bietet ungeahnte Möglichkeiten. Durch seine Lage im Herzen Europas und seiner idealen Verkehrsinfrastruktur hat Hof ein super Potential. Hohe Lebensqualität und attraktive Kulturangebote bilden einen attraktiven Rahmen um gerne in Hof zu leben und auch zu wohnen.

Preise

Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**21.08.2035**
Endenergiebedarf	**361 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Energieeffizienzklasse	**H**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**22.08.2025**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Platz in Hülle und Fülle - Großes Wohnhaus mit Garten und Garagen in Krötenbruck









Platz in Hülle und Fülle - Großes Wohnhaus mit Garten und Garagen in Krötenbruck









Platz in Hülle und Fülle - Großes Wohnhaus mit Garten und Garagen in Krötenbruck







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**