



Platz in Hülle und Fülle - Großzügiges Einfamilienhaus unweit von Helmbrechts

 2778

Objektnr.

 1934

Baujahr

 290 m²

Wohnfläche

 1.265 m²

Grundstücksfläche

 9

Zimmer

Die Immobilie

Dieses Wohnhaus bietet Ihnen viel Platz und Freiraum in der Nutzung. Das 1934 in solider Bauweise errichtete Einfamilienhaus wurde durch zwei Anbauten im Jahre 1954 und 1974 erweitert und zu einem großzügigen, stilvollen Wohnhaus umgestaltet. Durch zwei separate Hauseingänge bietet sich die Möglichkeit, dass Wohnhaus mit zwei Generationen zu bewohnen. Im Altbau wurde zu diesem Zweck eine Einliegerwohnung eingerichtet. Diese Einliegerwohnung erstreckt sich je nach Bedarf nur über das Dachgeschoss mit ca. 38 m² Wohnfläche oder über den gesamten Altbau mit Erdgeschoss und Dachgeschoss auf einer Wohnfläche von ca. 82 m². Eine teilgewerbliche Nutzung der Einliegerwohnung (Wohnen und Arbeiten - oder Homeoffice) ist ebenfalls denkbar. Im angefügten Erweiterungsbau, stehen Ihnen auf Erdgeschossebene einschließlich Wintergarten eine Wohnfläche von ca. 160 m² zur Verfügung. Weitere 48 m² befinden sich im Dachgeschoss des Anbaus. Diese Hauptwohnung hat großzügige Räume die zum Teil mit zeitlosen Fliesen und hochwertigem Parkett ausgestattet sind. Ein etwa 50 m² großes Wohn-Esszimmer, besticht durch seine Weitläufigkeit. Die Wohnung ist überwiegend barrierefrei gestaltet. Große Fenstertüren führen direkt auf die sonnige Terrasse und in den Wintergarten mit offenem Kamin. Kleine nette Details, die im Haus verbaut wurden werden Sie überraschen. Dazu gehören zwei bleiverglaste Fenster mit Motiv. In der Einliegerwohnung wurde 2014 ein behindertengerechtes Duschbad eingerichtet. Das zweite Duschbad im DG wurde 2015 erneuert. Die anderen sanitären Einrichtungen sind als gepflegt, aber älter zu bezeichnen. Es wurden auch bereits einige Fenster im Wohnhaus erneuert und es verfügt teilweise über Fußbodenheizung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet vom Keller aus, einen Zugang zum gepflegten Garten mit altem Baum- und Strauchbestand, der das Wohnhaus umgibt.

Das derzeit vermietete Anwesen wird nach Absprache im Frühjahr 2024 frei.

Flächen

Wohnfläche	290 m²
Grundstücksfläche	1.265 m²
Zimmer insgesamt	9
Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	1
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1934
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	nach Absprache
zurzeit vermietet	ja

Ausstattung

KG: Waschküche, Heizung, Flur, 8 Kellerräume mit 2 Kellerzugängen vom Haus und 1 Kellerausgang in den Garten

EG: Altbau eigener Eingang: Arbeitszimmer, Zimmer mit Kachelofen (holzbeheizt), Duschbad, Flur

DG: Altbau: Küche mit Wohnbereich, Schlafzimmer, Duschbad, Flur

EG: Anbau mit eigenem Eingang: Windfang, Garderobe, Diele, Flur, Gäste-WC, Zimmer, Diele mit kl. Kachelofen (elektrisch betrieben), Küche, Esszimmer, Wohn-Esszimmer mit Kachelofen (elektrisch betrieben), Terrasse, verglaste Freisitz/Wintergarten mit offenem Kamin

DG. Anbau: Schlafzimmer, Balkon, Kinderzimmer, Flur, Badezimmer

Art der Ausstattung	Standard
Befehung	Gas

✓ Gäste-WC

✓ Kamin

✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur

Ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in dörflicher Ortsrandlage in einem Ortsteil der Stadt Helmbrechts. Helmbrechts ist eine attraktive Stadt im oberfränkischen Landkreis Hof und liegt unweit der Autobahn A 9 auf halber Strecke zwischen Bayreuth und Hof. Helmbrechts gilt auch als das Eingangstor zum Frankenwald, einer beliebten Natur-, Freizeit- und Wanderregion

Die Stadt Helmbrechts bietet ihren ca. 9000 Einwohnern eine sehr gute Infrastruktur und ein vielfältiges kulturelles Angebot. Von Kindergarten über Grund- und Hauptschule bis zur Realschule stehen Ihren Kindern alle Möglichkeiten direkt vor Ort offen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vom Einzelhandel, über Großmärkte, bis hin zum Factory Outlet Center, stehen Ihnen in Helmbrechts zur Verfügung.

Preise

Kaufpreis	175.000 €
Käuferprovision	2,98 % inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	07.10.2027
Endenergiebedarf	288 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	08.10.2017
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**