

Solides, sehr gepflegtes Reihenhaus mit 2 Garagen – Sofort einzugsbereit

2875	1968	122 m²	291 m²	6
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Dieses gepflegte, im Jahr 1968 erbaute Reihenmittelhaus verbindet soliden Charme mit einem modernen, einladenden Wohngefühl. Mit insgesamt sechs Zimmern bietet die Immobilie viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Wohlfühlatmosphäre auf allen Ebenen
• Erdgeschoss: Der großzügige Wohnbereich besticht durch eine Kombination aus Fliesen und hochwertigem Parkett. Ein absolutes Highlight ist der stilvoll verglaste Balkon mit Wintergarten-Charakter – Ihr neuer Lieblingsplatz, um unabhängig vom Wetter den weiten Blick über den Stadtrand zu genießen.

• Obergeschoss & Dachgeschoss: Hier befinden sich die ruhigen Schlaf- und Kinderzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit herrlicher Aussicht. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein gemütliches Gäste- oder Jugendzimmer mit Nebenraum sowie zusätzlichen Stauraum im Bodenraum.

• Untergeschoss & Garten: Ein echtes Natur-Highlight! Der lichtdurchflutete Wintergarten im Untergeschoss öffnet sich nahtlos zum liebevoll angelegten, von zwei Seiten zugänglichen Garten. Weiterhin finden Sie hier ein geräumiges Arbeitszimmer.

Modernisiert und sofort bezugsfertig
Das Haus mit überschaubarem Grundstück (Erbpachtgrundstück) überzeugt durch einen hervorragenden, stets gepflegten Erhaltungszustand. Für wohlige Wärme und Warmwasserversorgung sorgt eine moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2020. Dank der bereits vorhandenen Einbauküche steht Ihrem entspannten Einzug nichts mehr im Weg.

Attraktive Chance: Eigentum statt Miete
Mit einem Kaufpreis von 145.000,- Euro bietet dieses Objekt eine solide und überraschend günstige Grundlage für Ihre Eigenheimfinanzierung. Nutzen Sie die aktuellen Zinsvorteile: In vielen Fällen realisieren Sie hier monatliche Raten, die deutlich unter einer vergleichbaren Kaltmiete in der Region liegen.

Flächen

Wohnfläche	**122 m²**
Grundstücksfläche	**291 m²**
Zimmer insgesamt	**6**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**2**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1968**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2020**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: Heizungsraum, Waschküche, Flur, Abstellraum, Werkstatt, Arbeitszimmer oder Hobbyraum, Wintergarten
EG: Küche, Wohn-Esszimmer, Balkon mit Wintergartenverglasung, WC, Flur, Windfang
OG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Abstellraum, Flur
DG: Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Bodenraum, Flur

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

✓ Abstellraum
✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Schauenstein. Auf einem malerischen Höhenzug am östlichen Rand des Frankenwaldes liegt die beschauliche Kleinstadt in Oberfranken mit knapp 1.900 Einwohnern. Das weithin sichtbare Schloss Schauenstein, eine ehemalige Ritterburg, thront majestätisch über der Stadt und verleiht dem Ort seinen ganz eigenen, historischen Charme.
Trotz der naturnahen Ruhe müssen Sie auf Komfort nicht verzichten. Schauenstein zeichnet sich durch eine ansprechende Infrastruktur aus. Neben einer Allgemeinarztpraxis, Zahnarztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten, befinden sich Kindergarten, Kinderkrippe und eine Grundschule direkt im Ort und machen die Lage besonders für junge Familien attraktiv. Die umliegende Natur des Frankenwaldes bietet zudem unzählige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür – von ausgedehnten Wanderungen bis hin zu Fahrradtouren.

Preise

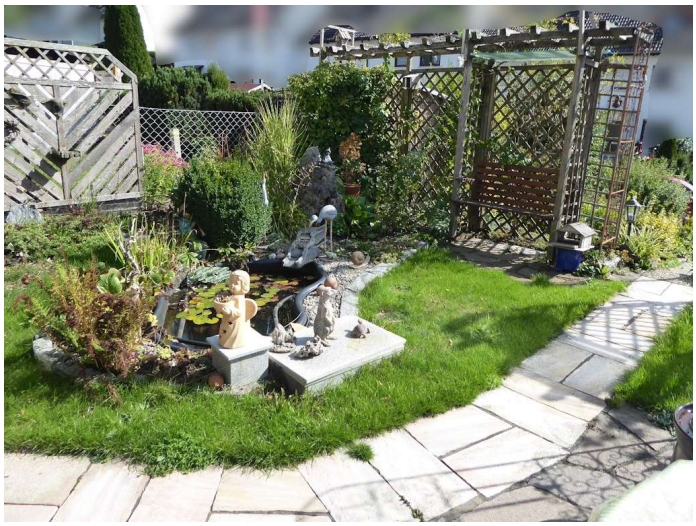
Kaufpreis	**145.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**26.08.2036**
Endenergiebedarf	**138 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**E**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**24.08.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

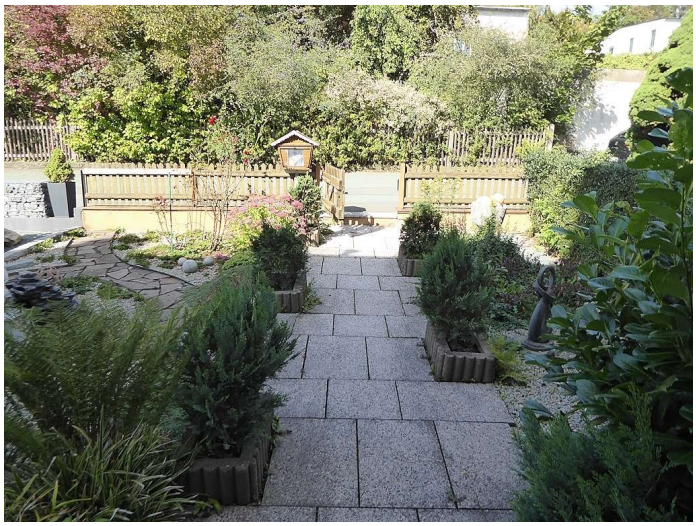
Impressionen





Solides, sehr gepflegtes Reihenhaus mit 2 Garagen – Sofort einzugsbereit









Solides, sehr gepflegtes Reihenhaus mit 2 Garagen – Sofort einzugsbereit















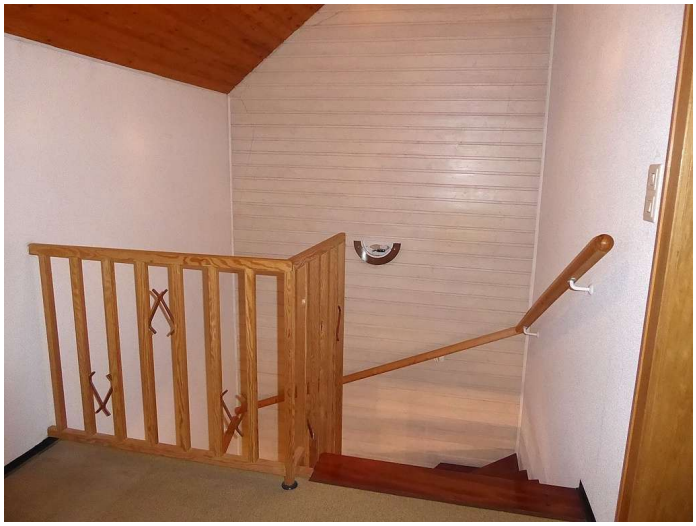


Solides, sehr gepflegtes Reihenhaus mit 2 Garagen – Sofort einzugsbereit









Solides, sehr gepflegtes Reihenhaus mit 2 Garagen – Sofort einzugsbereit









Solides, sehr gepflegtes Reihenhaus mit 2 Garagen – Sofort einzugsbereit











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**