



Solides, sehr gepflegtes Reihenhauses mit 2 Garagen - Sofort einzugsbereit

¹⁰⁰
₁₀₁₀
₀₄ 2875

Objektnr.

 1968

Baujahr

 122 m²

Wohnfläche

 291 m²

Grundstücksfläche

 6

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 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. (Hinweis: Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück).

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.

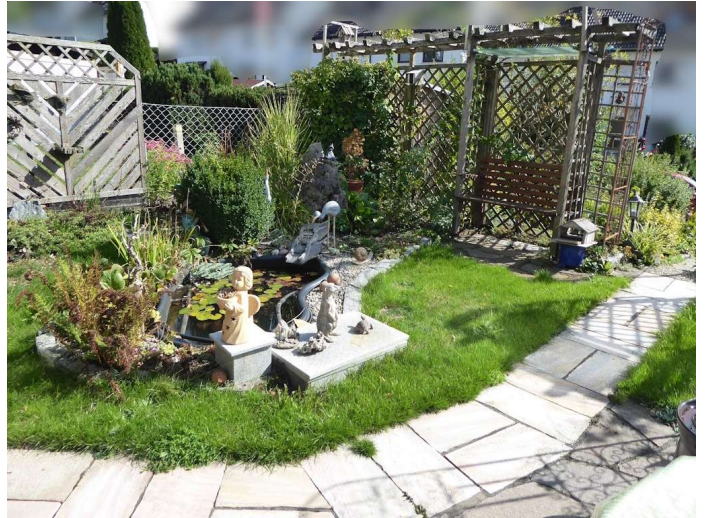
Preise

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

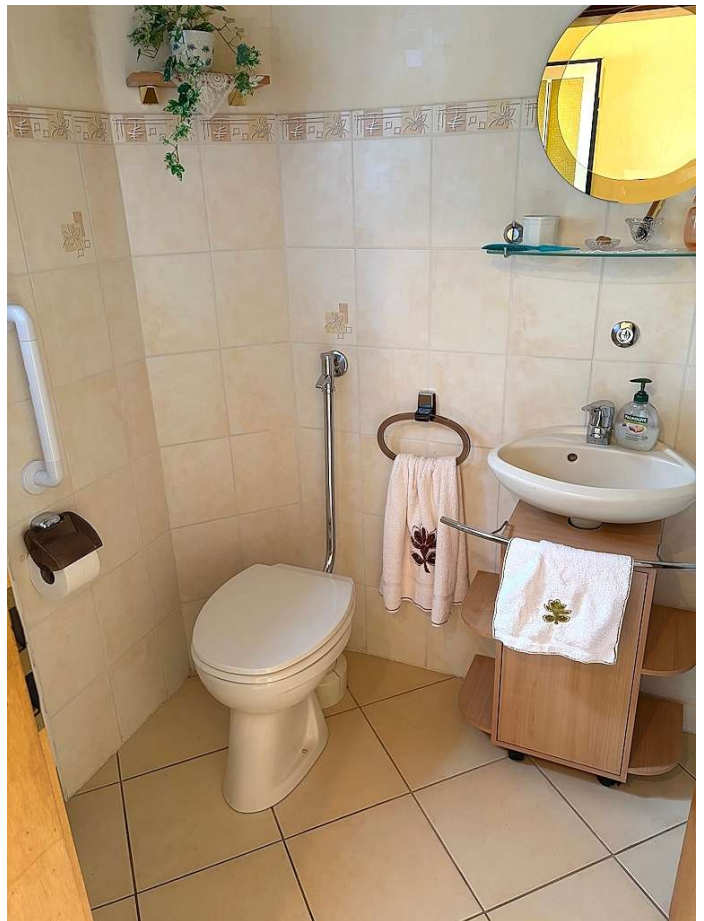
Energieausweis

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

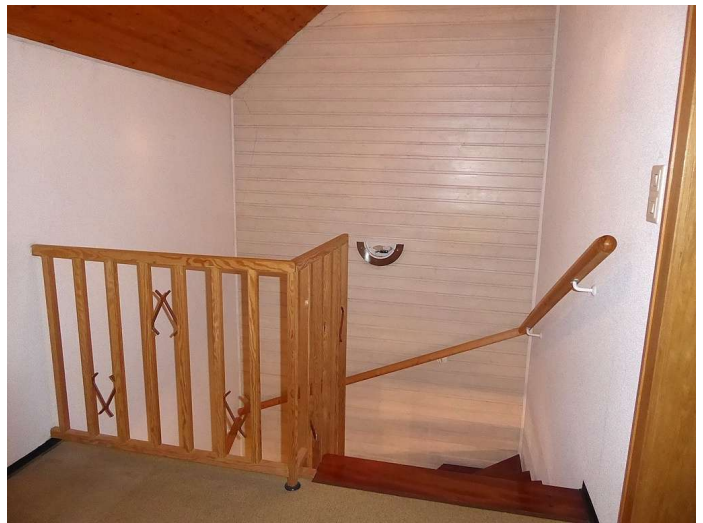
Impressionen

















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**