





## Stilvoll Wohnen mit unverbaubarer Aussicht

<sup>100</sup>  
<sup>1010</sup>  
<sup>01</sup> 2858


Objektnr.

 1912

Baujahr

 182 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 1.614 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

## Die Immobilie

Sie suchen Ruhe, suchen eine schöne Aussicht und trotzdem gute Anbindung? Dann sollten Sie sich dieses mit viel Herzblut renovierte Anwesen nicht entgehen lassen.

Auf einem ca. 1600 m<sup>2</sup> großen Grundstück finden Sie hier eine ganz besondere Immobilie. Das Wohnhaus umfasst eine großzügige Hauptwohnung und eine kleine Einlieger- oder Ferienwohnung. Die Nutzung der Flächen obliegt ganz Ihren persönlichen Ansprüchen und Bedürfnissen.

Die Einliegerwohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wfl. befindet sich im Erdgeschoss. Weitere Räume im Erdgeschoss werden derzeit als Arbeitszimmer und als Lagerfläche genutzt. Es wäre denkbar hier noch weiteren Wohnraum zu generieren.

Über 133 m<sup>2</sup> Wfl. verfügt die Wohnung im Obergeschoss. Eine angenehm große Wohnküche mit Einbauküche liegt neben einem Arbeits- oder Ankleidezimmer und dem Schlafzimmer. Aber als Highlight ist das geräumige Wohnzimmer zu bezeichnen. Das sonnige Zimmer bietet Ihnen eine herrliche Aussicht, die Sie jeden Tag aufs neue begeistern wird. Der Naturpark Frankenwald liegt Ihnen hier direkt zu Füßen. Ein Kachelofen macht diesen Raum gemütlich und behaglich. Das Badezimmer wurde ebenso wie vieles im Anwesen bereits modernisiert und entspricht heutigen modernen Ansprüchen.

Der große Bodenraum unter dem Dach dient als Stauraum.

Gerne geben wir Ihnen nähere Informationen zu den umfangreich getätigten Renovierungen und Modernisierungen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>182 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.614 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1912</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2017</b>

## Sonstiges

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

# Ausstattung

KG: teilunterkellert  
 EG: Einliegerwohnung: Küche, Wohnraum, Schlafzimmer, Dusche, WC, Diele  
 EG weitere Räume: Diele, Arbeitszimmer, 2 Zimmer ausbaubar zu Wohnraum, 2 Lagerräume, 1 Abstellraum, Flur, Heizung  
 OG: Küche, Wohn-Esszimmer mit Kachelofen, Ankleidezimmer (Arbeitszimmer), Bad, Schlafzimmer, Diele  
 DG: Bodenraum - Staufläche

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Küche	Einbauküche
✓ Abstellraum	✓ Gäste-WC

# Lage & Infrastruktur

Dieses Wohnhaus befindet sich in herrlich ruhiger Lage zwischen Naila und Berg.  
 Der nahe gelegene Kurort Bad Steben mit seiner Therme, dem Kurpark und der Spielbank, ist ebenso schnell zu erreichen wie die Stadt Naila. Ärzte, Fachärzte, Kliniken, Schulen, Discounter, Supermärkte, Baumärkte gibt es in beiden Orten.

# Preise

Kaufpreis	295.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.02.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>199 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>F</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>12.02.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>



## Impressionen







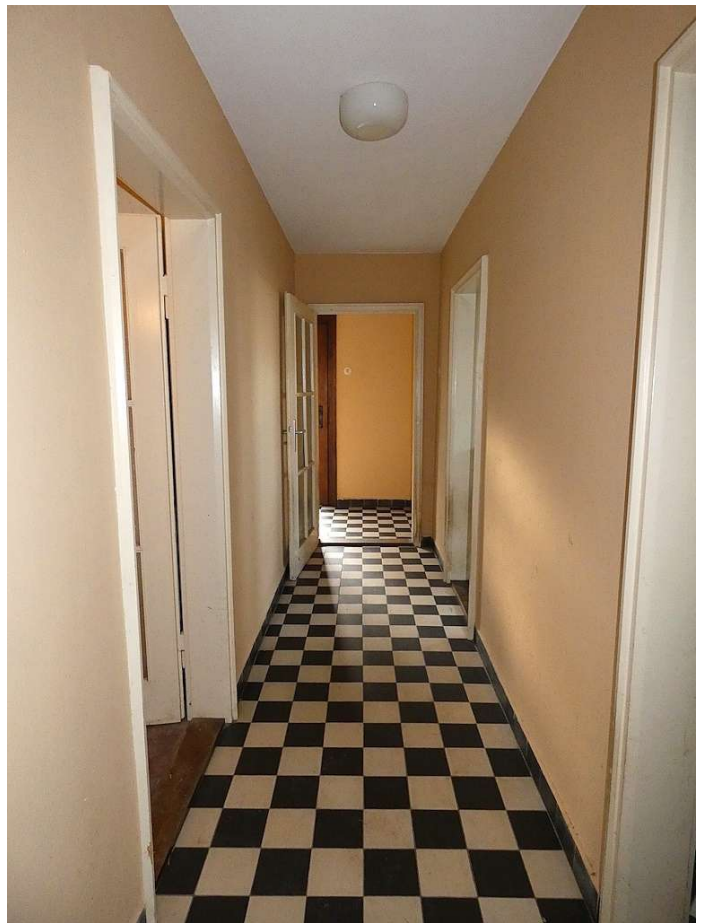
















## Kontakt



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**