






## Überschaubares Reihenendhaus in Helmbrechts für handwerklich begabte Familien

 2771


Objektnr.

 1932


Baujahr

 117 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 282 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

## Die Immobilie

Überschaubar und Bezahlbar! Nutzen Sie eine gute Grundsubstanz und renovieren Sie nach eigenen Vorstellungen, zu einem Kaufpreis, für den Sie sonst nur eine Wohnung ohne Garten bekommen. Die Wohnfläche ist ausreichend für eine kleine Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich eine schöne Wohnküche mit einer gepflegten Einbauküche. Mittels eines Mauerdurchbruches wurde eine große Öffnung vom Esszimmer zum im Anbau liegenden Wohnzimmer geschaffen. Im Anbau kann über einen kleinen Flur ein WC erreicht werden. Im WC wurde auch ein Waschmaschinenanschluss eingerichtet.

Eine schmale Treppe führt in das Obergeschoss. Hier gibt es weitere 3 Zimmer. Eines dieser Zimmer wurde bisher als Küche genutzt. Das einfach gestaltete Tageslichtbadezimmer ist gepflegt, doch wird ein neuer Besitzer sicher eine Modernisierung in Betracht ziehen.

Unter dem Dach wurde ein weiteres Zimmer ausgebaut.

Das voll unterkellerte Reihenendhaus bietet in diesem Bereich ausreichend Staufläche. Es wurden auch bereits einige Fenster durch Kunststofffenster ersetzt. Anfallende Reparaturen wurden immer zeitnah getätigt.

Vor dem Haus gibt es einen pflegeleicht angelegten, überschaubaren Garten. Dieser zieht sich an der Außenseite des Reihenendhauses entlang bis zu einem kleinen Fußweg der oberhalb an das Haus grenzt und kurze Wege in die Innenstadt ermöglicht.

## Flächen

Wohnfläche	<b>117 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>282 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1932</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

KG: 2 Kellerräume, Heizung

EG: Küche, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer, Flur, WC, Windfang

OG: Zimmer (Küche), Schlafzimmer, Zimmer, Flur, Bad

DG: Zimmer, Bodenraum

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuern	<b>Gas</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Abstellraum

## Lage & Infrastruktur

Das Reihenendhaus liegt am Stadtrand von Helmbrechts, mit kurzen Wegen in die Natur und dennoch einer gute Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen können fußläufig erreicht werden. Die Stadt Helmbrechts bietet ihren ca. 8500 Einwohnern eine sehr gute Infrastruktur und wartet mit einem vielfältigen kulturellen Angebot auf. Im Bereich Einzelhandel, Großmärkte, bis hin zum Factory Outlet Center, verfügt die Stadt Helmbrechts ebenfalls über ein gutes Sortiment. Von Kindergarten über Grund- und Hauptschule bis zur Realschule stehen Ihren Kindern alle Möglichkeiten direkt vor Ort offen.

Helmbrechts ist eine attraktive Kleinstadt 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.

## Preise

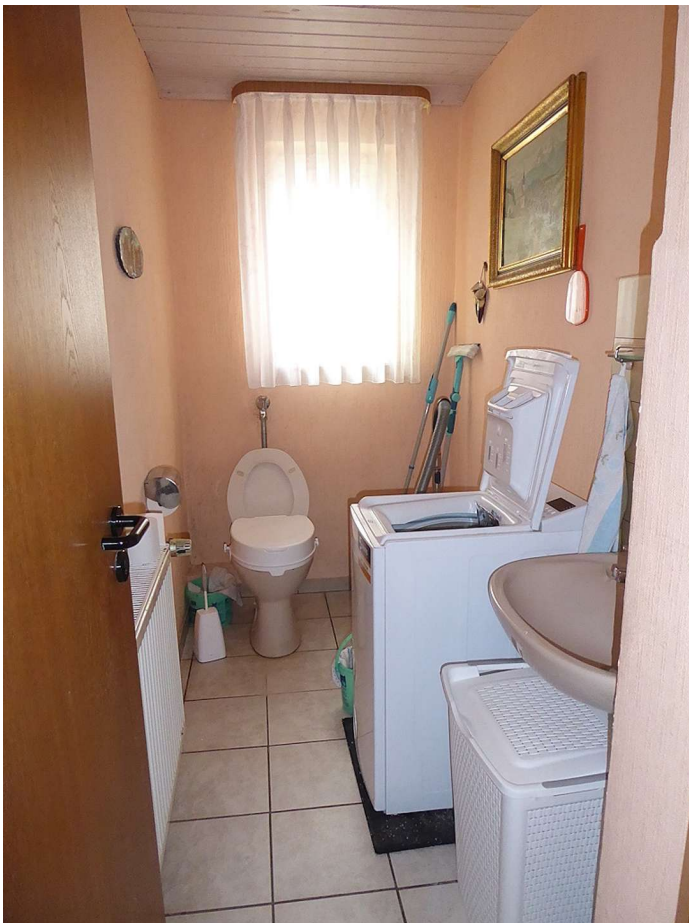
Kaufpreis	<b>79.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

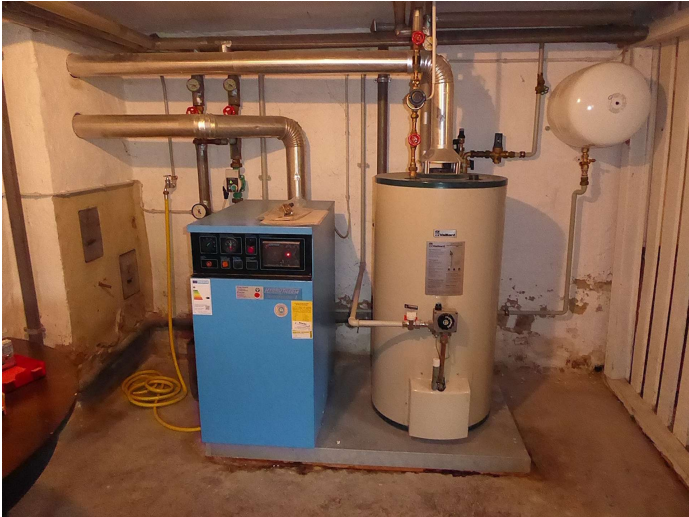
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.08.2033</b>
Endenergiebedarf	<b>342 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>07.08.2023</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<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**