



Überschaubares Zweifamilienhaus in ländlicher Lage unweit von Naila

¹⁰⁰
₁₀₁₀
04

2855

Objektnr.



1906

Baujahr



146 m²

Wohnfläche



737 m²

Grundstücksfläche



5

Zimmer

Die Immobilie

Dieses überschaubare Ein-Zweifamilienhaus mit Garten und Garagen bietet Ihnen viele Möglichkeiten der Nutzung. Ob als Kapitalanlage weiterhin vermietet oder für Ihre eigene Familie mit Kindern.

Im Haus sind zwei abgeschlossene Wohnungen eingerichtet. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit für eine Kaltmiete von 400,- Euro im Monat vermietet. Sie verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche, die sich auf 3 Zimmer, Küche, Bad und WC verteilen. Mit ca. 71 m² Wohnfläche über 2 Zimmer, Küche, Abstellraum und Duschbad kann die Erdgeschosswohnung aufwarten. Beide Wohnungen haben einen Balkon zur Gartenseite.

Nutzen Sie die Mieteinnahmen zur Finanzierung und ziehen Sie selbst im Erdgeschoss ein. Oder vermieten Sie komplett und werden Sie Besitzer einer überschaubaren Kapitalanlage.

Die Haustechnik entspricht in Teilen modernen Anforderungen. Es wurden bereits Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt. Eine neue Gas- Zentralheizung wurde im Jahr 2023 eingebaut. Die sanitären Einrichtungen beider Wohnungen wurden weitestgehend heutigen Ansprüchen angepasst. Das Bad im OG verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, im EG wurde lediglich eine Dusche eingebaut. Moderne Fußböden wurden verlegt und das Bad im OG mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ebenso wurden den Wohnungen die alten Fenster gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung getauscht.

Hinter dem Haus befindet sich ein angenehm großer Garten mit altem Baum- und Strauchbestand. Ein solide gemauertes Nebengebäude bietet viel Staufläche oder eine Werkstatt für Bastler.

Zwei geräumige Garagen mit Abstellraum vervollständigen das Angebot.

Zur Wahrung der Privatsphäre der Mieter sind keine Bilder der Obergeschosswohnung veröffentlicht. Besichtigungen sind nach Absprache selbstverständlich möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Im Bereich der EG-Wohnung sind zur Fertigstellung noch überschaubare Modernisierungsarbeiten erforderlich.

Der Dachboden kann als Staufläche genutzt werden.

Flächen

Wohnfläche	146 m²
Grundstücksfläche	737 m²
Zimmer insgesamt	5
Stellplätze	2
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1906
Letzte Modernisierung	2023

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	teilvermietet
zurzeit vermietet	ja

Ausstattung

KG: teilunterkellert
EG: Wohnung 1: Wohn-Esszimmer, Balkon, Küche, Schlafzimmer, Duschbad, Flur, Abstellraum
OG: Wohnung 2 (vermietet): Wohnzimmer, Balkon, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC, Flur
DG: Staufläche

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Küche	Einbauküche

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Dieses Wohnhaus befindet sich in Ortsrandlage der beschaulichen Gemeinde Issigau unweit zu der Gemeinde Berg und der Stadt Naila.

Die attraktive Ortschaft liegt am östlichen Rand des Naturparks Frankenwald und wird umgeben von herrlicher Landschaft. Das Gemeindegebiet wird von der Issig, einem kleinen Nebenfluss der Selbitz durchquert. Issigau liegt auf einer Hochebene die an den Gemeindegrenzen zum Saaletal und zum Selbitztal abfällt. Das wildromantische von dem Flösschen Selbitz durchzogen Höllental kann als kurzweilige Wanderung gut von Issigau aus erreicht werden.

Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, können Sie im Edeka-Landkaufhaus vor Ort erwerben. Auch einen Kindergarten gibt es in Issigau.

Der nahe gelegene Kurort Bad Steben mit seiner Therme, dem Kurpark und der Spielbank, ist ebenso schnell zu erreichen wie die Kleinstadt Naila. Ärzte, Fachärzte, Kliniken, Schulen, Discounter, Supermärkte, Baumärkte gibt es in beiden Orten. Geschichtsträchtiger ist die Stadt Lichtenberg, zu der Issigau als Verwaltungsgemeinschaft gehört.

Preise

Kaufpreis	129.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

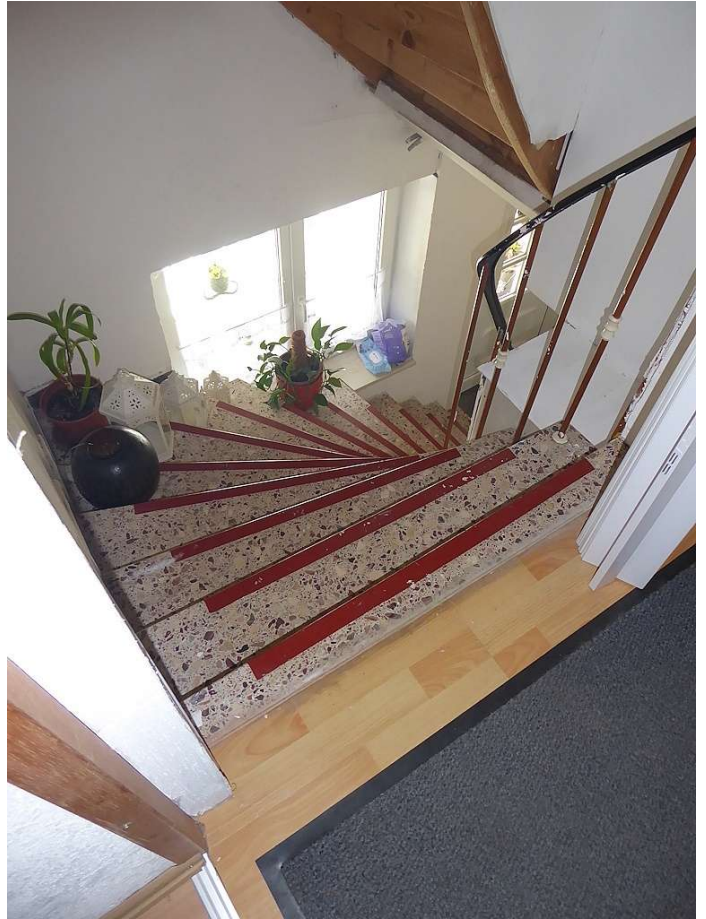
Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	21.05.2034
Endenergiebedarf	318 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	22.05.2024
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**