





Grandiose Fernsicht: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

¹⁰⁰₀₄ 2865


Objektnr.

 1912

Baujahr

 180 m²

Wohnfläche

 1.614 m²

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

Die Immobilie

Erfüllen Sie sich einen Wohntraum im Grünen. Dieses mit viel Liebe zum Detail ausgestattete Wohnhaus ist etwas nicht Alltägliches. Dazu gehört ein sehr großzügiger Garten mit herrlicher Aussicht in angenehmer Ruhelage.

Das Anwesen bietet eine großzügige Hauptwohnung und eine kleine Einlieger- oder Ferienwohnung. Die Aufteilung der Räumlichkeiten können Sie ganz Ihren persönlichen Ansprüchen anpassen.

Die Einliegerwohnung mit ca. 50 m² 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 ca. 130 m² Wfl. verfügt die Wohnung im Obergeschoss. Die schöne helle Wohnküche wurde mit einer modernen Einbauküche und einem Essplatz eingerichtet. 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. Neben dem Schlafzimmer gibt es noch ein Ankleide- oder Arbeitszimmer.

Der große Bodenraum unter dem Dach dient als Stauraum.

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

Den Kaufpreis (Verhandlungsbasis) teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit

Flächen

Wohnfläche	180 m²
Grundstücksfläche	1.614 m²
Zimmer insgesamt	6
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1912
Zustand	modernisiert
Letzte Modernisierung	2017

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	ja

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
Befuerung	Gas
Küche	Einbauküche
✓ Abstellraum	✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Das schöne Anwesen befindet sich in dem kleinen geschichtsträchtigen Ort Reitzenstein, in bezaubernder Lage am Ortsrand mit herrlicher Fernsicht. Reitzenstein liegt etwa einen Kilometer von Issigau entfernt. Über dem beschaulichen Dorf erhebt sich das Schloss Reitzenstein und im Grund fließt der kleine Issigbach. Issigau und seine Eingemeindungen liegen am östlichen Rand des Naturparks Frankenwald. Vor Ort gibt es eine evangelische Montessori orientierte Kindertagesstätte und eine Bäckerei, die sogar Sonntags frische Brötchen anbietet. Zahlreiche Vereine bieten für Jung und Alt attraktive Freizeitangebote.

Preise

Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
-----------------	-----------------------------------

Energieausweis

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

Impressionen

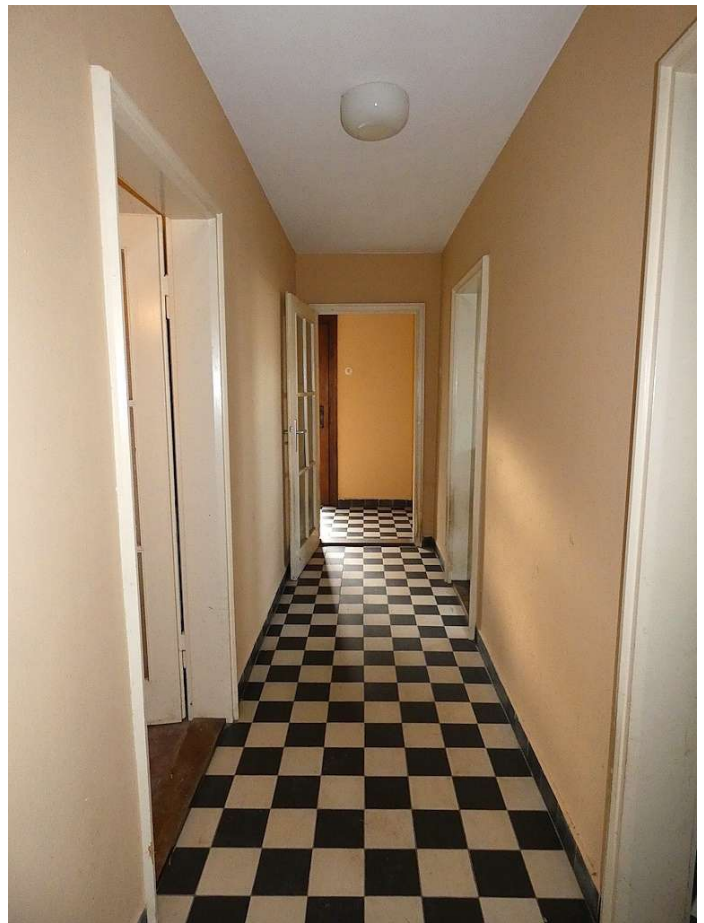














Kontakt



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**