





Wohnen auf dem Lande, direkt am Waldrand - Überschaubares EFH unweit von Schwarzenbach am Wald

¹⁰⁰
₁₀¹⁰
₀₄ 2821


Objektnr.

 1890


Baujahr

 81 m²

Wohnfläche

 510 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Wohnen und Leben da wo andere Urlaub machen. Genießen Sie es den Alltagsstress in ruhiger Lage abzuwerfen und neue Kraft zu tanken.

Dieses kompakte Einfamilienhaus bietet Platz für 2 Personen. Eine gemütliche Wohnküche mit Essplatz dominiert das Erdgeschoss. Freigelegte Holzbalken an der Zimmerdecke und ein Holzofen machen diesen Raum so richtig gemütlich. Daneben befindet sich ein Zimmer, das als Arbeits- oder kleines Wohnzimmer genutzt werden kann.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde vor einigen Jahren renoviert und mit hellen Fliesen und Sanitärgegenständen ausgestattet.

Ein zweites angenehm großes Wohnzimmer wurde im Obergeschoss eingerichtet. Weiterhin gibt es hier zwei Schlafzimmer, ein Duschbad und ein schönes Arbeitszimmer. Die Fläche im Obergeschoss wurde bei der Wohnflächenberechnung nur zu 50 % angerechnet (also bei einer Grundfläche im OG von ca. 65 m² sind nur 32,5 m² einbezogen), da auf der gesamten Ebene eine Deckenhöhe von nur 1,90 Metern vorliegt. Einige der stilgerechten Einrichtungsgegenstände können gerne übernommen werden.

Stauraum bietet der Spitzboden, der über eine Einschubtreppe zu erreichen ist.

Das Haus ist teilunterkellert. Ein Kellerraum bietet direkten Zugang zum Garten. Das Grundstück grenzt im vorderen Bereich an einen idyllischen Teich, wohingegen nicht weit hinter dem Haus und der kleinen Scheune der Wald beginnt. Ein gepflasterter Weg führt vom Grundstücksrand zum Hauseingang und zu zwei Garagen und der Scheune. Der Garten erstreckt um das Haus und die Scheune. Hinter der Scheune gibt es eine befestigte Terrasse mit Freisitz.

Flächen

Wohnfläche	81 m²
Grundstücksfläche	510 m²
Zimmer insgesamt	5
Stellplätze	2
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1890
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

als Ferienimmobilie nutzbar	ja
-----------------------------	-----------

Ausstattung

KG: teilunterkellert; Lagerkeller, Kellerraum mit Zugang zum Garten

EG: große Wohnküche, kleines Wohnzimmer, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Diele

OG: Schlafzimmer, Gästezimmer, Duschbad, Arbeitszimmer, großes Wohnzimmer, Flur

DG: Staufläche

Art der Ausstattung	Standard
---------------------	-----------------

Befeuering	Elektro
------------	----------------

✓ Abstellraum

✓ Gartennutzung

Lage & Infrastruktur

Ein Wohnhaus auf dem Lande. Gelegen in einer kleinen Gemeinde, einem Ortsteil der Stadt Schwarzenbach am Wald. Die Stadt Schwarzenbach am Wald wurde 2022/23 zur Waldhauptstadt ernannt und liegt am Fuße der höchsten Erhebung des Naturparks Frankenwald - dem Döbraberg mit 795 m - direkt auf der Wasserscheide Rhein-Elbe. Zu Schwarzenbach am Wald mit seinen ca. 5400 Einwohnern zählen 42 kleine Erholungsorte/Ortsteile, die ringsum im Wald, auf Höhen oder in versteckten Wiesentälern liegen.

Mit seinen öffentlichen Einrichtungen wie Hallenbad, Skilift, Bücherei und vielen hundert Kilometern Wanderwegen bietet die Stadt einen besonderen Freizeitwert. Natur und Landschaft spüren Sie Schritt für Schritt.

Preise

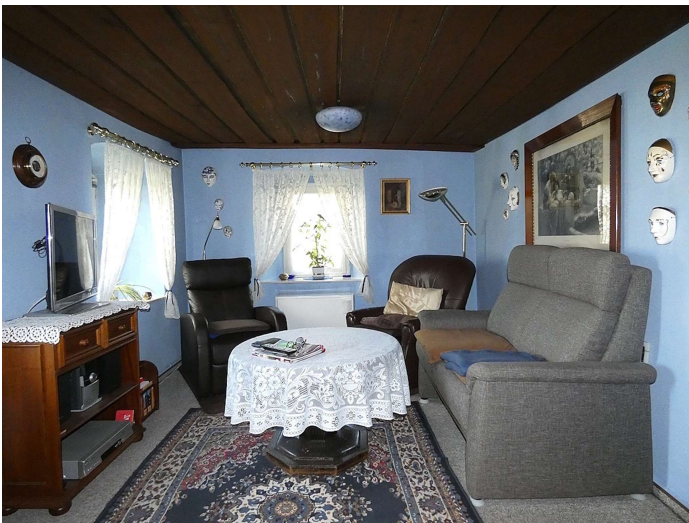
Kaufpreis	99.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	08.02.2034
Endenergiebedarf	322 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis- Ausstellungsdatum	09.02.2024
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**