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

2821	1890	81 m²	510 m²	5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	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**
Befeuerung	**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

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

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

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

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

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**