



Wohnen auf dem Lande - Einfamilienhaus mit großem Garten unweit von Berg

 2836

Objektnr.

 1981

Baujahr

 151 m²

Wohnfläche

 1.414 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Sie wünschen sich ein geräumiges Haus mit schönem Garten, in ländlicher Umgebung? - Dann werden Sie bei diesem Objekt das Richtige finden.

Das massiv gemauerte Einfamilienhaus bietet auf Erdgeschossenebene ca. 90 m² und im Dachgeschoss weitere ca. 60 m² Wohnfläche.

Im Erdgeschoss liegt ein geräumiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Küche. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die auf Wunsch gegen Ablöse übernommen werden kann. Vom hellen Wohn-Esszimmer können Sie direkt auf die sonnige teilweise überdachte Terrasse gehen. Auf dieser Etage steht Ihnen noch ein Abstellraum und ein großzügiges Badezimmer mit ca. 13 m² zur Verfügung. Das Badezimmer ist nicht nur vom Flur aus zugänglich, sondern kann auch über das Schlafzimmer erreicht werden.

Das Dachgeschoss mit 3 Zimmern und Bad könnte bei Bedarf als kleine Einliegerwohnung eingerichtet werden. Ein Zimmer ist mit Küchenanschlüssen ausgestattet. Das Bad im Dachgeschoss bietet ebenso wie das im Erdgeschoss eine Wanne und eine Dusche.

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe zu begehen.

Viele Möglichkeiten der Nutzung bietet zudem ein großer Hobbyraum im Kellergeschoss.

Der angenehm große Garten mit Gartenhütte, Gewächshaus, Hochbeet und einem eigenen Brunnen lässt das Herz von Gartenliebhabern, die auch gerne das eigene Gemüse ernten möchten, höher schlagen.

Zwei Garagen vervollständigen das Angebot.

Modernisierungen sind erforderlich.

Flächen

Wohnfläche	151 m²
Grundstücksfläche	1.414 m²
Zimmer insgesamt	5
Stellplätze	2
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1981
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **nach Absprache**

Ausstattung

KG: Hobbyraum (beheizt), Keller, Keller/Werkstatt, Heizung, Öltankraum, Hausanschlusskeller, Flur

EG: Küche, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Diele, Windfang

DG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Zimmer mit Küchenanschlüssen, Bad, Abstellraum, Flur

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Dieses Wohnhaus befindet sich in beschaulicher ländlicher Ortsrandlage in einem Ortsteil der Gemeinde Berg im nördlichen Oberfranken/Bayern, zugehörig zum Landkreis Hof/Saale.

Die aufgeschlossene und rührige Gemeinde Berg hat ca. 2.200 Einwohner. Die Lage am östlichen Rand des Frankenwaldes unweit der Saale mit zahlreichen bewaldeten Hügeln und tiefen Tälern bietet der Bevölkerung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Es sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ebenso vorhanden, wie eine Grundschule, die freie Montessori-Schule und ein Kindergarten.

Die Stadt Hof mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsinfrastruktur bietet die Nähe zu den Autobahnen A9 und A72.

Preise

Kaufpreis	199.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	26.03.2035
Energieverbrauchskennwert	163 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis-Ausstellungsdatum	27.03.2025
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**