






## Wohnen auf einer Ebene für handwerklich Geschickte

 2763


Objektnr.

 1969

Baujahr

 150 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 1.602 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

## Die Immobilie

29 Ein Bungalow zu einem günstigen Preis - ideal für handwerklich geschickte Immobilienkäufer.

Erwerben Sie einen etwas in die Jahre gekommenen massiv gemauerten, soliden Bungalow. Er bietet eine angenehm große Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und dazu einen schönen, großen Garten mit herrlichem alten Baumbestand, eine Garage und noch Nebengebäude für Hobby und Freizeit.

Hier können Sie auf einer Ebene wohnen, oder auch das teilweise ausgebaute Dachgeschoss (nicht in die Wohnfläche eingerechnet) bei mehr Platzbedarf nutzen. Der Eingangsbereich führt direkt in das Herzstück des Einfamilienhauses, in die große Diele. Von dort erstrecken sich zur rechten Haushälfte der Wohnbereich mit Küche und Esszimmer. In der linken Haushälfte finden Sie die Schlaf- und Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer vor.

Im Bereich des Hauseinganges befindet sich ein schöner überdachter Freisitz mit offenem Kamin.

Die sanitären Einrichtungen sind noch aus dem Gestehtungsjahr. In diesem Bereich wie auch bei den Fenstern, den Fußböden und der Heizung wird ein neuer Eigentümer im Rahmen von Modernisierungsarbeiten sicher eine Neuerung anstreben.

Das Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert. Neben Heizungsraum, Öltankraum und Waschküche, können mehrere Kellerräume als Lager- und Vorratsräume genutzt werden und ein großer Keller bietet sich als Hobbyraum an.

## Flächen

Wohnfläche	<b>150 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.602 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1969</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

KG: Waschküche, WC, Heizung, Öltankraum, 3 Vorratskeller, Hobbykeller, Flur

EG: Küche, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, WC, Bad, Diele

DG: teilausgebaut, Stauraum

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Öl</b>

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Dieser Bungalow liegt etwas versteckt über eine kleine Zufahrt zugänglich, in dörflicher, zentraler Lage in einem Ortsteil der Stadt Schwarzenbach am Wald.

Die Stadt Schwarzenbach am Wald mit ca. 5400 Einwohnern wurde zur "Waldhauptstadt 2022/2023" gekürt und dies nicht ohne Grund. Die kleine Stadt liegt am Fuße der höchsten Erhebung des Naturparks Frankenwald - dem Döbraberg mit 795 m - direkt auf der Wasserscheide Rhein-Elbe umgeben von Wald und unberührter Natur.

In Schwarzenbach am Wald und den 42 zur Gemeinde zählenden kleinen Erholungsorten, die ringsum im Wald, auf Höhen oder in versteckten Wiesentälern liegen, steht Ihnen eine gut Infrastruktur zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten bieten sowohl der gut sortierter Einzelhandel wie auch verschiedene Einkaufsmärkte.

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

## Preise

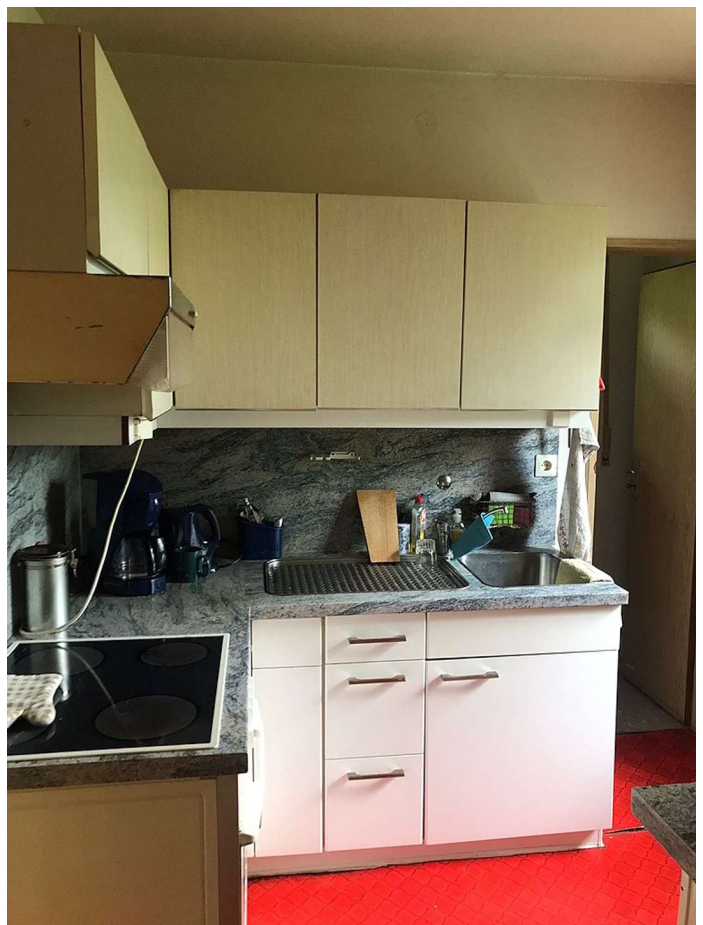
Kaufpreis	<b>159.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

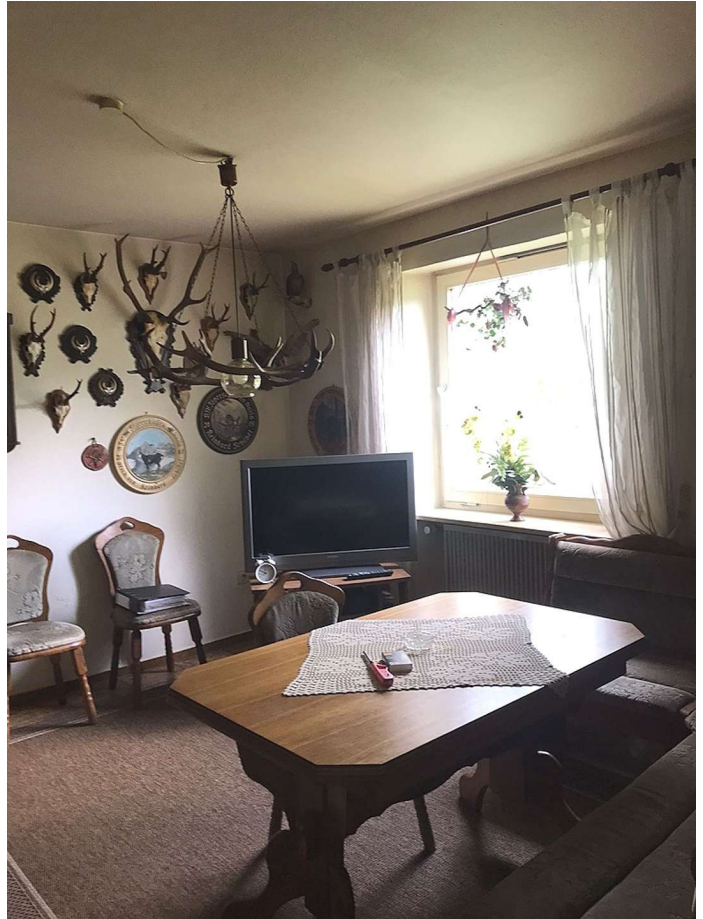
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>27.06.2033</b>
Endenergiebedarf	<b>244 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>G</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>28.06.2023</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen

















## Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen <https://wolfrum-immo.de>

E-Mail (Zentrale) [info@wolfrum-immo.de](mailto:info@wolfrum-immo.de)

Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**