



## Wohnhaus mit vielen Möglichkeiten in guter Lage von Münchberg

 2814

Objektnr.

 1932

Baujahr

 199 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 1.026 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 7

Zimmer

## Die Immobilie

Dieses Haus verbirgt seine wahren Schätze im Inneren. Nutzen Sie die Möglichkeiten es mit Ihrer Familie mitsamt Kindern und Großeltern zu bewohnen, oder integrieren Sie Ihren Arbeitsplatz oder Ihr Gewerbe mit ins Haus. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2000 komplett renoviert und könnte sofort bezogen werden. Hier besticht ein großer offener Wohnbereich mit moderner Einbauküche. Eine kleine Speisekammer gehört ebenfalls zur Küche. Auf dieser Etage gibt es noch ein großzügiges Schlafzimmer und 2 kleinere Zimmer. Im Zuge der Modernisierung wurde die Wohnung mit einem hübschen Badezimmer mit Dusche und Whirlpool-Wanne, neuen Zimmertüren, Parkettböden und Kunststofffenstern ausgestattet. Auch das Dach wurde neu eingedeckt und mit einer Aufdachdämmung versehen.

Die Renovierungen wurden im Erdgeschoss fortgesetzt, jedoch noch nicht beendet. Der ehemalige Ladenbereich ist bereit entkernt und es sind neue Leitungen verlegt. Ein weiterer Raum kann als Badezimmer ausgebaut werden. Auch hier sind bereits neue Leitungen verlegt und alle Wandputze entfernt. In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden, die ebenso wie die Küche im Dachgeschoss übernommen werden kann. Dazu gehören auf dieser Etage noch ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein sep. WC.

Das Zweifamilienhaus steht auf einem angenehm großen Grundstück. Eine gemauerte Doppelgarage und ein Holzschuppen vervollständigen das Angebot.

## Flächen

Wohnfläche	<b>199 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.026 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>7</b>
Stellplätze	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1932</b>
Zustand	<b>renoviert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2000</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

KG: Heizung, 3 Kellerräume, Flur, Treppenhaus

EG: Ehemaliger Ladenraum, Zimmer, Küche, Schlafzimmer, WC, Bad zum Ausbau vorbereitet, Diele, Treppenhaus

DG: großer Wohnraum mit Küche, Speis, Schlafzimmer, 2 Zimmer, Bad, Diele, Abstellraum, Treppenhaus

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Abstellraum

## Lage & Infrastruktur

Das Haus befindet sich in guter Lage von Münchberg mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten und zu sozialen Einrichtungen.

Münchberg ist eine Stadt im oberfränkischen Landkreis Hof und liegt an der A 9 und der B 2 sowie der B 289 zwischen München und Berlin. Münchberg kann auch als das Tor zu Fichtelgebirge und Frankenwald bezeichnet werden.

Die Stadt Münchberg bietet Ihnen alles was Ihr Herz begehrt. Einkaufsmöglichkeiten in allen Sparten, Allgemeinärzte und Fachärzte, ein Krankenhaus, Kindergärten und alle Schulzweige, bis hin zu beruflich orientierten Fachschulen.

Münchberg bietet aber auch eine Vielzahl an Freizeiteinrichtungen wie z. B. Kegelbahn, Reitanlage, ein Hallenbad und ein Freibad. Es stehen auch herrliche Radwege für ausgedehnte Radwanderungen und viele markierte Wanderwege zur Verfügung.

## Preise

Kaufpreis	<b>149.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>03.08.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>256 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>04.08.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



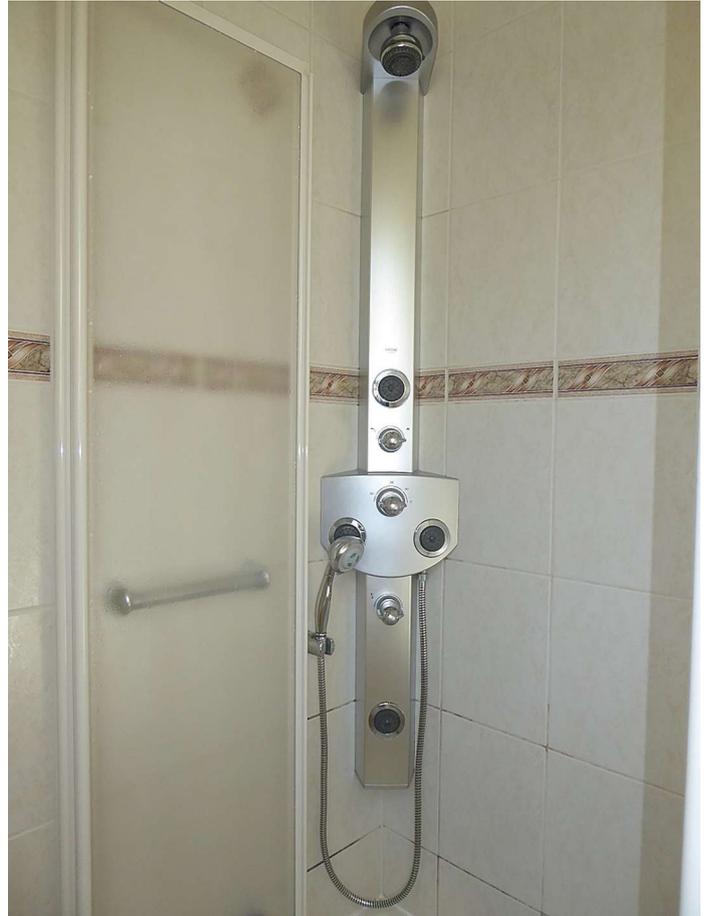




















## Kontakt



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**