



Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage

 2804

Objektnr.

 1906

Baujahr

 147 m²

Wohnfläche

 737 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten. Nutzen Sie die Mieteinnahmen zur Finanzierung und ziehen selbst mit ein. Oder vermieten Sie komplett und werden Sie Besitzer einer überschaubaren Kapitalanlage.

Das Wohnhaus teilt sich in zwei Wohnungen auf. Die Erdgeschosswohnung mit ca. 71m² Wohnfläche wurde bisher vom Eigentümer selbst bewohnt. Die Obergeschosswohnung ist gut vermietet und verfügt über ca. 76 m² Wohnfläche. Beide Wohnungen haben einen Balkon zur Gartenseite.

Das Dachgeschoss könnte noch ausgebaut werden.

In den letzten Jahre wurden Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, wenngleich ein Erwerber sicherlich weitere Maßnahmen in Angriff nehmen wird um die Modernisierung fortzuführen. Im gesamten Haus wurden bereits Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Eine moderne Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2023 realisiert. Die sanitären Einrichtungen beider Wohnungen wurden ebenfalls heutigen Ansprüchen angepasst. Es wurden moderne Fußböden verlegt und teilweise mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Haustechnik entspricht in weiten Teilen, modernen Anforderungen.

Im teilweise unterkellerten Wohnhaus befinden sich Lagerräume, ein Teil der Haustechnik und die Hausanschlüsse. Zum Haus gehören ein Gartengrundstück mit einem massiv gemauerten Nebengebäude und zwei Garagen. Zwischen den beiden Garagen kann ein Abstellraum genutzt werden. Eine Garage ist an die Mieter im Obergeschoss vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf eine monatliche Kaltmiete von: 400 Euro

Eine Finanzierung könnte durch die vorhandene Mieteinnahme der Obergeschosswohnung gestützt werden.

Zur Wahrung der Privatsphäre sind keine Bilder der Obergeschosswohnung veröffentlicht. Zu Besichtigungen kann die Wohnung gerne gezeigt werden. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Flächen

Wohnfläche	147 m²
Grundstücksfläche	737 m²
Zimmer insgesamt	5
Stellplätze	2
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1906
Zustand	teilsaniert
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	teilvermietet
zurzeit vermietet	ja

Ausstattung

KG: teilunterkellert (keine Plan vorhanden)

EG: Wohnung 1: Wohn-Esszimmer, Balkon, Küche, Schlafzimmer, Duschbad, Flur, Abstellraum

OG: Wohnung 2 (vermietet): Wohnzimmer, Balkon, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC, Flur

DG: ausbaubar (kein Plan vorhanden)

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Küche	Einbauküche

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Ein Wohnhaus in Ortsrandlage der Gemeinde Issigau.

Die attraktive Ortschaft liegt am östlichen Rand des Naturparks Frankenwald und wird umgeben von herrlicher Landschaft. Das Gemeindegebiet wird von der Issig, einem kleinen Nebenfluss der Selbitz durchquert. Issigau liegt auf einer Hochebene die an den Gemeindegrenzen zum Saaletal und zum Selbitztal abfällt. Das wildromantische von dem Flüsschen Selbitz durchzogen Höllental kann als kurzweilige Wanderung gut von Issigau aus erreicht werden. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, können Sie im Edeka-Landkaufhaus vor Ort erwerben. Es gibt einen Kindergarten/-hort und ein geselliges Vereins Leben macht das Eingewöhnen leicht. Der nahe gelegene Kurort Bad Steben mit seiner Therme, dem Kurpark und der Spielbank, ist ebenso schnell zu erreichen wie die Kleinstadt Naila. Ärzte, Fachärzte, Kliniken, Schulen, Discounter, Supermärkte, Baumärkte gibt es in beiden Orten. Geschichtsträchtiger ist die Stadt Lichtenberg, zu der Issigau als Verwaltungsgemeinschaft gehört.

Preise

Kaufpreis	139.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

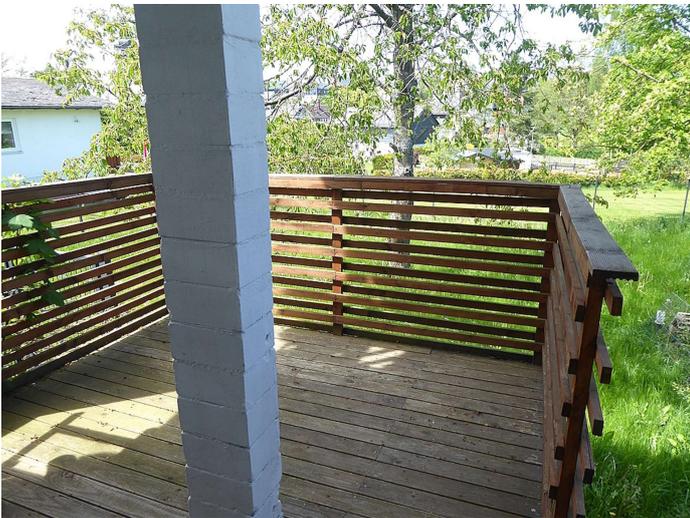
Energieausweis

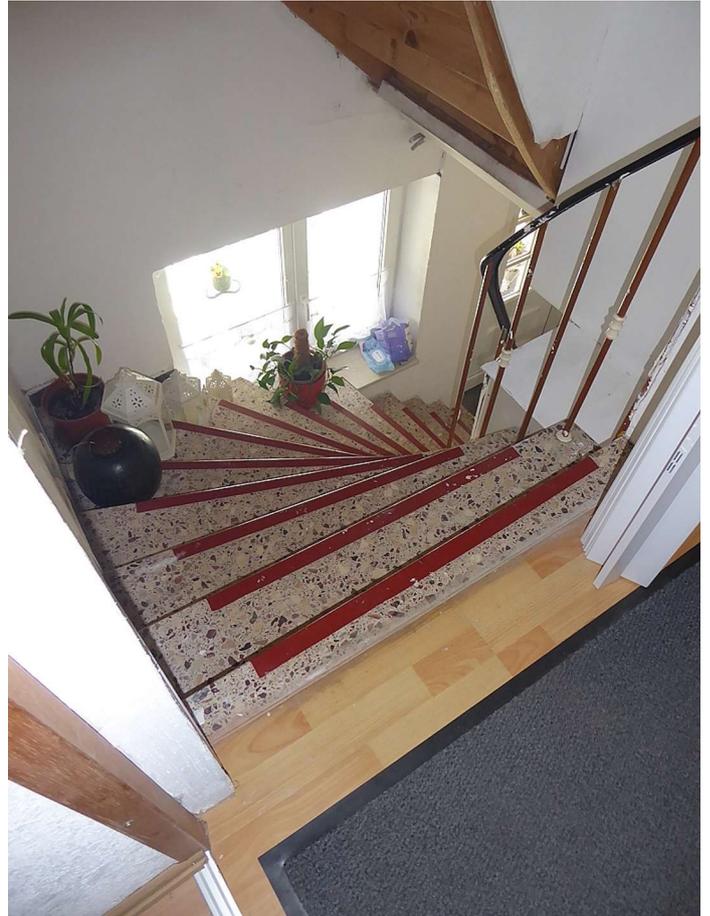
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	21.05.2034
Endenergiebedarf	318 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	22.05.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

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**