

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Steben

**Attraktive und ruhige Wohnung in 95138 Bad Steben.**



Objekt-Nr. OM-293975

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **370 € + NK**

95138 Bad Steben  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	65 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	495 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gemütliche kleine 1,5 -Zimmer Wohnung, in sehr gepflegtem Zustand und guter Lage. Die Warmmiete inklusive Heizkosten beträgt 495€ und bietet ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Diese schöne Wohnung ist vom Zuschnitt als kompakt und zweckmäßig zu bezeichnen und eignet sich aufgrund der Lage im Erdgeschoss ideal für Senioren. Die 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind ideal geschnitten und bieten helle, nach Südosten ausgerichtete Räume. Von den Wohnräumen aus haben Sie eine schöne Sicht in den davor liegenden Garten. An das Wohnzimmer schließt sich ein gemütlicher Schlafbereich/Schlafnische an. Die Küche bietet Platz für einen kleinen Esstisch. Im Flur steht ein Einbauschrank als Staufläche zur Verfügung.

Zur Wohnung gehören ein Keller- und Dachbodenraum. Im Kellerraum befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner. Ein Trockenboden dient der Hausgemeinschaft zum Wäsche trocknen. Im Keller gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradraum und über einen Kellerausgang direkten Zugang nach draußen.

## Ausstattung

Eine neue Einbauküche inklusive Kühlschrank-Gefrierkombination, Wandofen, Geschirrspüler und Ceran-Kochfeld wurde im Mai 2024 installiert. 2021 wurden alle Fenster der Wohnung gegen Kunststofffenster mit 3-Fach Verglasung getauscht. In diesem Zuge wurden auch passgenaue Insektenschutzgitter an den Fenstern angebracht. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur sind mit hochwertigen Holzparkett ausgestattet. Das Duschbad wurde im Jahr 2014 renoviert und neu eingerichtet. Zum Beispiel mit einer Echtglas-Duschwand und einem randlosen WC.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass es sich um eine Nichtraucherwohnung handelt und keine Haustiere. Die Wohnung ist für eine Person geeignet. Drei Monatsmieten als Kautions.

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in idealer Lage von Bad Steben.

Bad Steben ist eine Marktgemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof und das höchstgelegene bayerische Staatsbad. Genießen Sie das Flair dieser kleinen Kurstadt. Alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, bietet Ihnen Bad Steben. Darüber hinaus steht Ihnen ein reichhaltiges kulturelles Angebot zur Verfügung. Die schöne Landschaft des Frankenwaldes die Bad Steben umgibt hat zu jeder Jahreszeit ihre Reize und man findet Ruhe und Erholung. Rund um Bad Steben mit seinen Ortsteilen gibt es unzählige Wandermöglichkeiten auf gut markierten Wegen, die vom fast 730 Meter hohen Spitzberg bis in das Landschaftsschutzgebiet Froschbachtal, oder in das einzigartige Höllental, mit seinen fast alpinen Hängen führen.

Bad Steben liegt ca. 10 km östlich der Autobahn A 9, Anschlussstelle 31 Berg/Bad Steben. Über die Bahnstrecke Hof – Bad Steben ist Bad Steben im Stundentakt an das überregionale Eisenbahnnetz angebunden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Blick vom Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Schlafbereich



Flur 1



Flur mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Küche 01



Küche 02



Duschbad 1

# Exposé - Galerie



Duschbad 2



Duschbad 3



Kellerraum/Waschsch Anschluss

# Exposé - Galerie



Bodenkammer



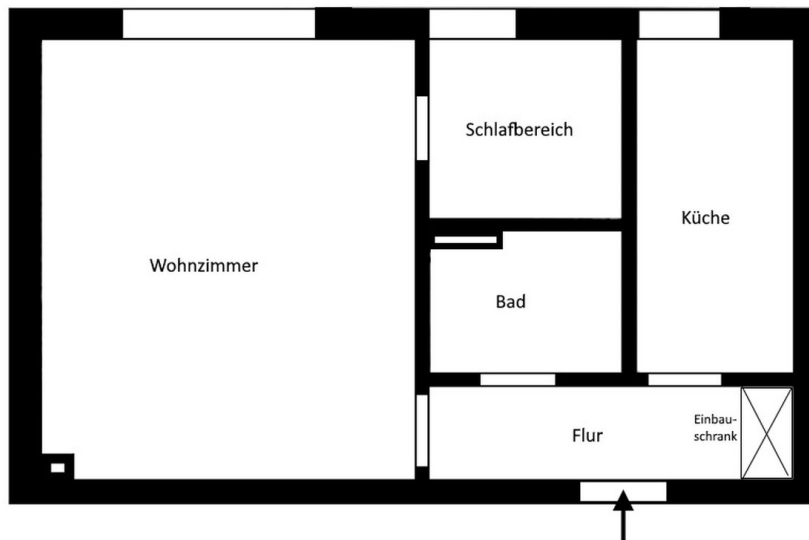
Blick in Garten

# Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Grundriss