

Exposé

Doppelhaushälfte in Itzgrund

**Schöne DHH am Ortsrand mit unverbautem Blick //
147qm Wohnfläche / 7 Zimmer / Einziehen & Wohlfühlen**



Objekt-Nr. OM-402643

Doppelhaushälfte

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Wagner

96274 Itzgrund
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	650,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	148,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die vierstöckige, schöne und gepflegte Doppelhaushälfte steht ab sofort zum Verkauf.

Zu dem Haus zählen neben 7 attraktiven Zimmern ein Badezimmer mit Dusche und Wanne im OG und ein separates Gäste-WC im EG.

Das Haus wurde 1995 erbaut und wird per Ölheizung beheizt. Zusätzlich steht im Wohnzimmer noch ein moderner und schöner Holzofen zur Verfügung.

Zum Objekt gehören sowohl eine Garage für Ihr Auto, was Ihnen bequemes Parken ohne langes Suchen garantiert. Dazu gehört ein weiterer Stellplatz direkt nebenan.

Ebenso steht Ihnen ein großzügiger Keller zur Verfügung. In diesem befinden sich: ein Hauswirtschaftsraum mit Strom-, Wasser- und Waschmaschinen-Anschluss, der Heizungsraum, ein großzügiger Vorratsraum, ein vollgefliefter Abstellraum und ein beheiztes Wohn- bzw. Schlafzimmer.

Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von 650 Quadratmetern, die Ihnen im Sommer eine private Fläche im Freien und einen unverbauten Ausblick bietet. Das gesamte Grundstück inklusive Haus wird für einen Preis von 279.000 Euro VB verkauft.

Ausstattung

KG:

- Heizraum + Öl-Tanks
- Wäscheraum (unbeheizt)
- Abstellraum (gefliebt; unbeheizt)
- Wohn- oder Schlafzimmer (beheizt)
- Terrasse

EG (überall Rollos):

- Küche
- Wohnzimmer mit Esszimmer
- Gäste-WC
- Balkon

OG:

- Bad mit Dusche + Badewanne
- 3 Schlafzimmer; 1 mit Balkon, alle mit Rollos

DG:

- ausgebauten, weiteres Schlafzimmer (beheizt; Dachschrägenfenster)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus ist derzeit nicht bewohnt - um das Haus (Heizung, Wasser, Müll, etc.) wird sich jedoch regelmäßig gekümmert, sodass eine kurzfristige Besichtigung und auch ein sehr zeitnahe Einzug möglich wären.

Die abgebildeten Möbel sind nicht (mehr) vorhanden und dienen lediglich einer besseren Vorstellung, wie die Räume möbeldiert aussehen könnten.

Lage

Die Immobilie befindet sich im schönen Itzgrund am Ortsfeldrand mit unverbautem Blick!

Im Nachbarort befinden sich eine Einkaufsmöglichkeit, eine Apotheke, Werkstätten, Brauerei mit Gasthaus, eine Grundschule und ein Kindergarten.

Einige Museen, verschiedene Erholungsmöglichkeiten (u. a. ein Wellnessangebot) und eine gute medizinische Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im Umkreis (Coburg/ Ebern/ Lichtenfels).

Des Weiteren bestehen durch die Nähe zur B4, A73 und A71 sehr gute Verkehrsanbindungen nach Bamberg, Coburg und Thüringen

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südsicht (auf der Flur)

Exposé - Galerie



Nordansicht / Eingang (EG)



Nordansicht/ Abg. Garten (EG)

Exposé - Galerie



Flur - Eingangsbereich (EG)



Gäste-WC (EG)

Exposé - Galerie



Südblick (Balkon WoZi)



WoZi 1 (EG)

Exposé - Galerie



WoZi 2 mit Blick z. Küche (EG)



KiZi 1 OG

Exposé - Galerie



Hauptbad (OG)



Zimmer DG (Spitz)

Exposé - Galerie



Blick aus DG (Spitz)

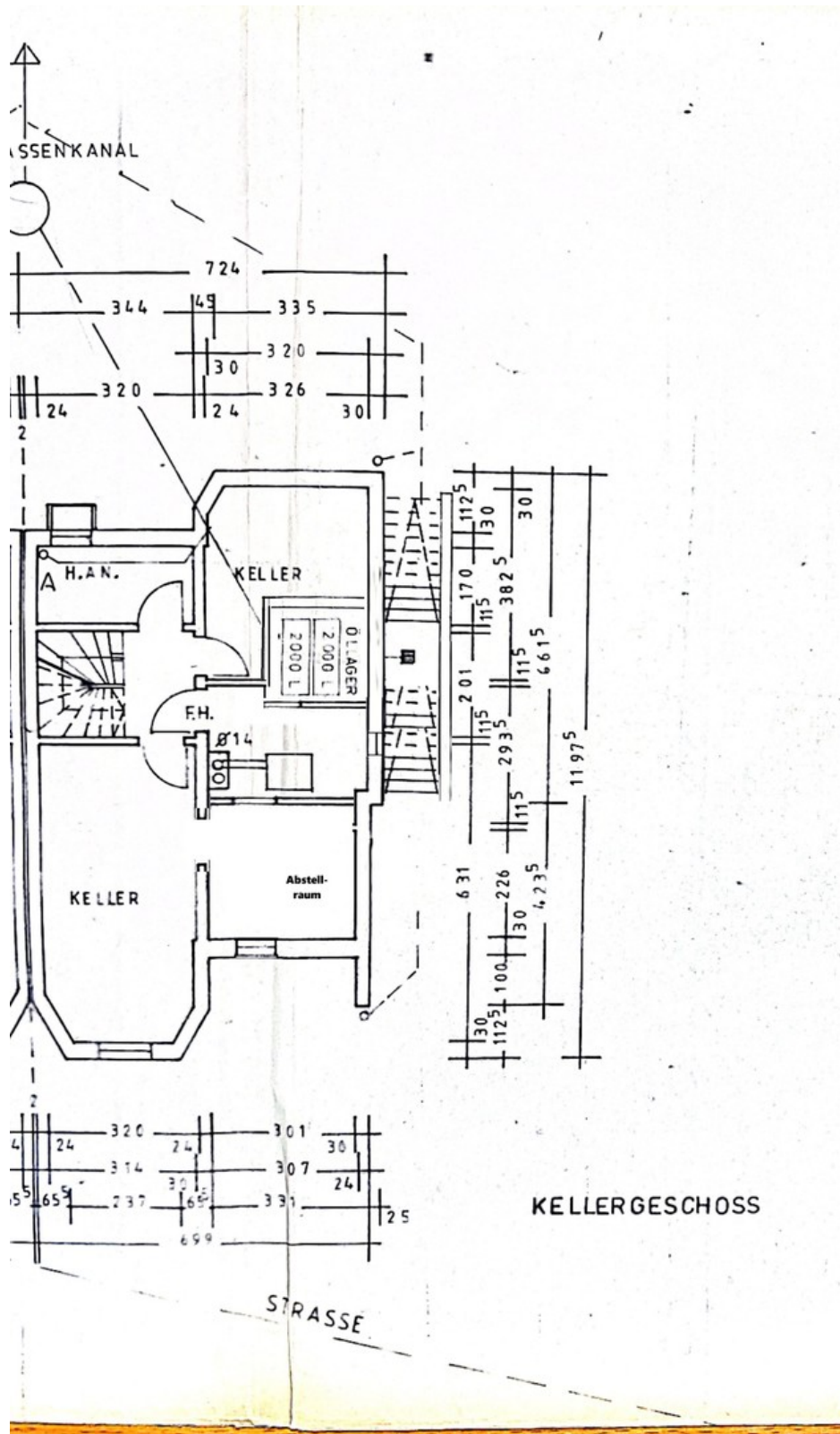


Treppenaufgang/ -abgang



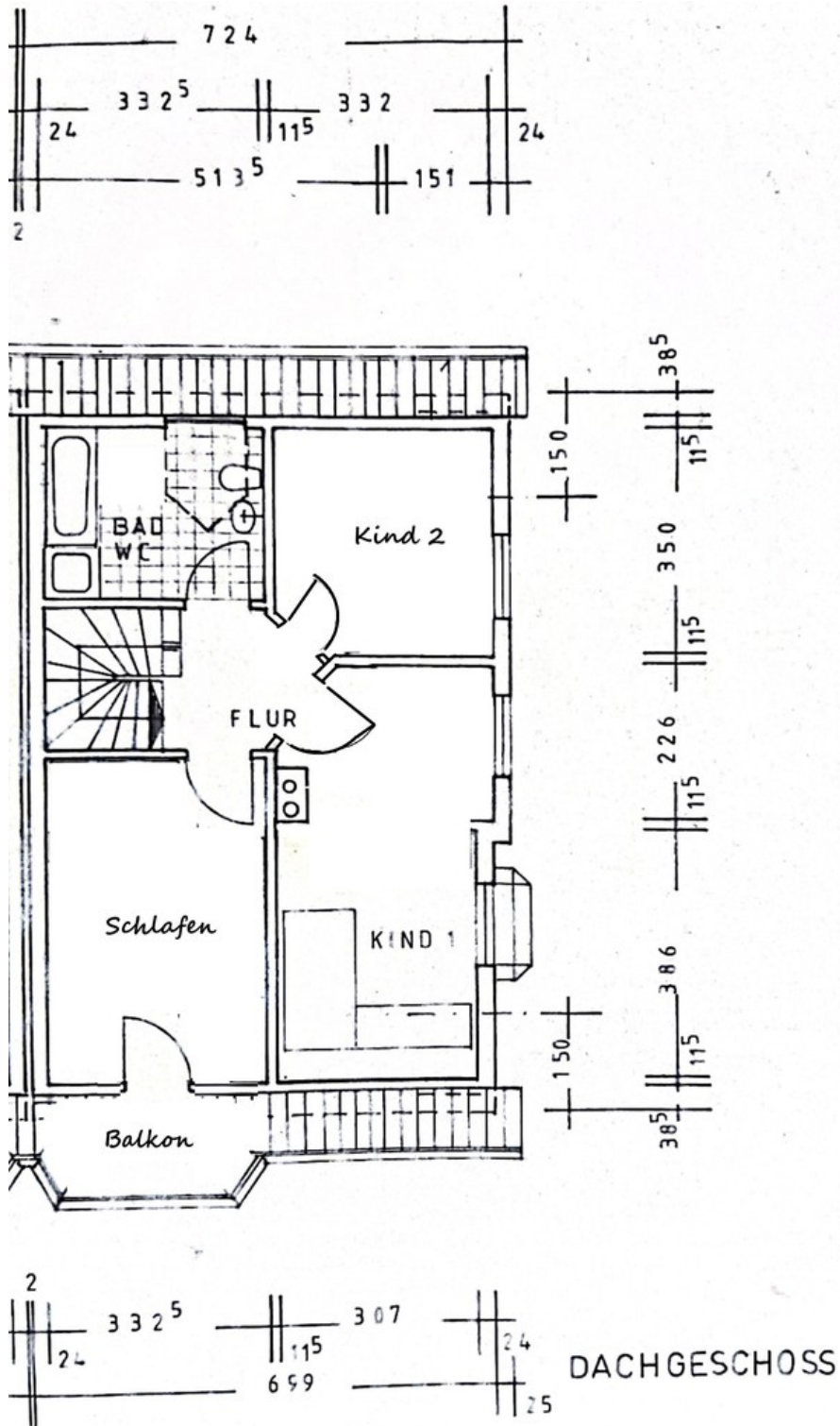
Hobbyraum (KG)

Exposé - Grundrisse



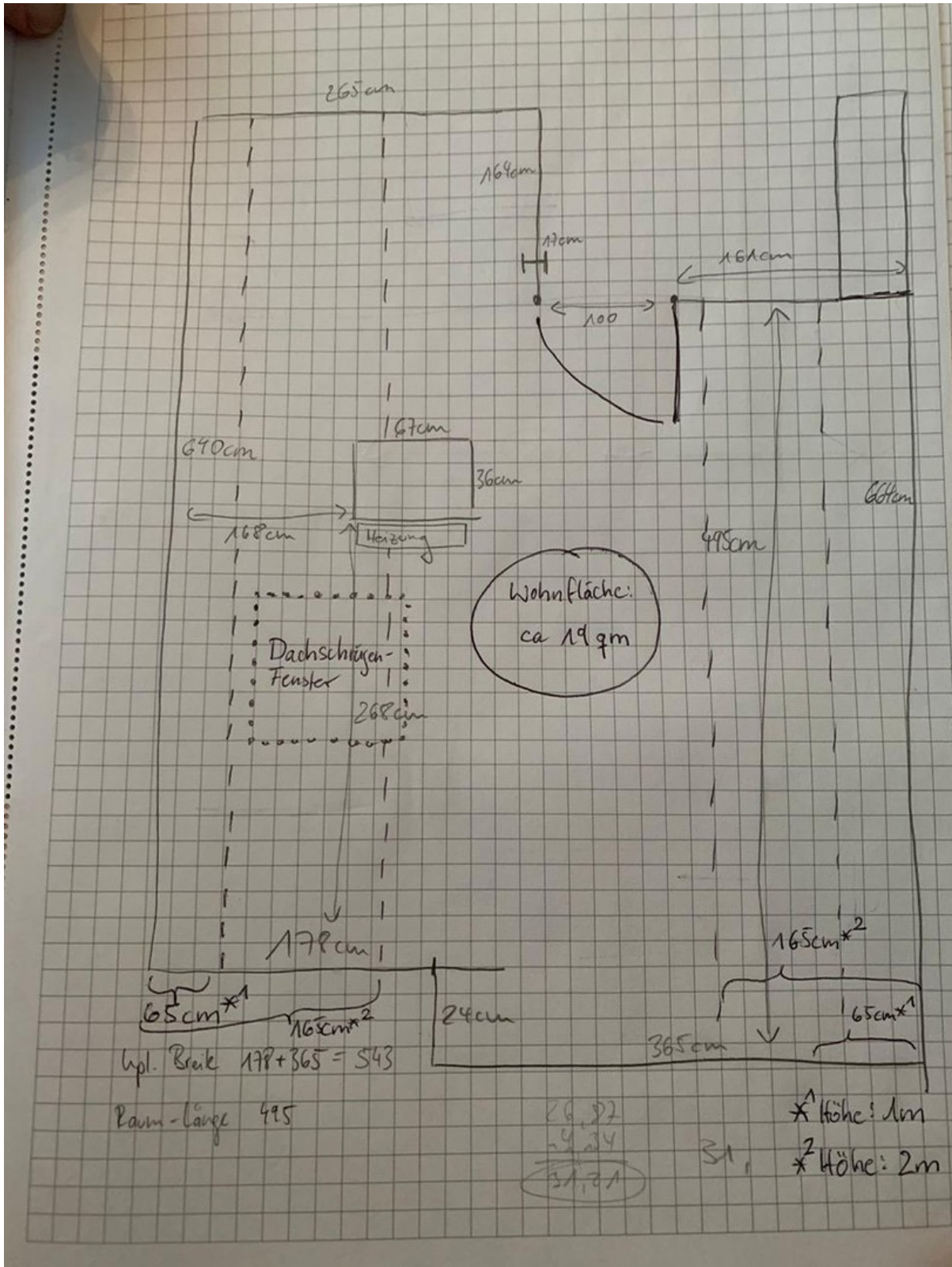
KG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



DG