

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Goldkronach

**2 Zimmer-Wohnung, Balkon, modernem Bad, Stellplatz,  
Goldkronach. Kapitalanlage oder Eigennutz**



Objekt-Nr. OM-416000

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **155.000 €**

Ansprechpartner:  
René Krakor

Sickenreutherstraße 33  
95497 Goldkronach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	253 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neu modernisierte Wohnung eignet sich für die Eigennutzung, sowie zur Kapitalanlage und überzeugt durch ein stimmiges Gesamtkonzept, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom entspannten Wohnen bis zum Homeoffice.

Einziehen statt renovieren – hier passt alles.

Das Schlafzimmer wirkt ruhig und einladend. Das moderne fugenlose Badezimmer, wurde komplett neu gestaltet. Es besticht mit klarer Linienführung und fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein. Küche, Flur und Eingangsbereich sind funktional und durchdacht gestaltet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in angenehmer Wohnlage und ist sofort bezugsfrei – ideal für Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Stil und Alltagstauglichkeit legen, sowie Kapitalanleger mit einer soliden Rendite.

Ein Kellerabteil mit Strom ist ebenfalls vorhanden.

Außen gibt es einen Stellplatz der fest zu der Wohnung gehört.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Bei der letzten Eigentümer am 10.10.2025 wurde beschlossen, dass eine neue Heizungsanlage verbaut wird. Das ganze wird über die Rücklagen bezahlt. Somit brauchen Sie keine Sonderumlagen befürchten. Die neue Heizbrennwertanlage soll im Jahr 2026 eingebaut werden

Hausgeld momentan 253 € pro Monat

Umlagefähig: 150€

Nicht Umlagefähig: 43€

Instandhaltungsrücklage: 60€

Ein schönes solides Haus mit einer robusten Substanz, ständig gepflegt.

Worauf warten Sie noch?

Einziehen statt renovieren – hier passt alles.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Sickenreutherstraße 33 in 95497 Goldkronach, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, wenig Verkehr und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Goldkronach liegt landschaftlich reizvoll am Rand des Fichtelgebirges und bietet eine hohe Wohnqualität mit Nähe zur Natur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in Goldkronach und den

umliegenden Ortsteilen gut erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Die Stadt Bayreuth ist in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Anbindung an das regionale Straßennetz ist gegeben, sodass Pendler von der Lage profitieren.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen, Naturverbundenheit und praktische Erreichbarkeit – eine ausgewogene Kombination, die besonders für Eigennutzer attraktiv ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,89 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer vom Flur aus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer hintere Teil



Balkon von Innen

# Exposé - Galerie



Balkon von außen



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur Blick Küche / Schlafzimme

# Exposé - Galerie



Flur Blick auf Bad-/Wohnzimmer



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Haus von außen

# Exposé - Grundrisse

