

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Trieb

1,5-Zimmer-Dachstudio in LIF-OT frei - 5,8% Rendite



Objekt-Nr. OM-416177

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **114.500 €**

Mittlere Str. 2
96215 Trieb
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	66,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle und gemütliche 1,5-Zimmer-Dachstudio-Wohnung mit ca. 66 m² befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhauses in Lichtenfels-Trieb. Die Wohnung wurde vor dem letzten Mieterwechsel renoviert und möbliert.

Der großzügige Hauptraum mit Wohn- und Schlafbereich bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangt man in die separate, große und voll ausgestattete Küche mit Essplatz sowie in das Badezimmer mit Badewanne.

Frei wird die Wohnung zum 01.02.2026 – idealer Zeitpunkt, um die Wohnung selbst zu beziehen oder die Miete auf ein realistisch marktgerechtes Niveau von ca. 550 € Kaltmiete/Monat anzuheben und so das Renditepotenzial voll auszuschöpfen.

Die Wohnung wird voll möbliert verkauft. Die Möblierung umfasst die Schränke im Wohn-/Schlafbereich, die Couch, die voll ausgestattete Küche mit Elektrogeräten (Spülmaschine, Kühlschrank, Herd) sowie einen Essbereich mit Stühlen.

Ausstattung

- Adresse: Mittlere Str. 2, 96215 Lichtenfels / OT Trieb
- Frei ab 01.02.2026
- Neuvermietungsmiete ca. 550 € / Monat (ca. 5,7% Mietrendite)
- Keine Maklercourtage
- Vollmöbliert & sofort wieder vermietbar
- Dreifamilienhaus – angenehme Eigentümergemeinschaft, einfache Verwaltung

Zur Wohnung gehören außerdem:

- Eigener Stellplatz
- Eigener Gartenanteil
- Abschließbarer Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum im Keller

Technische Daten

- Objektart: Eigentumswohnung, Dachgeschoss
- Zimmer: 1,5
- Wohnfläche: ca. 66 m²
- Baujahr Haus: 1956
- Heizung: neue Ölheizung (2021)
- Energieausweis: Energiebedarfsausweis
- Energiebedarf: 164,4 kWh/(m²·a), Klasse F
- Wesentlicher Energieträger: Öl

Rendite- und Vermietungsperspektive

Die Wohnung eignet sich besonders für:

- Eigennutzer
- Kapitalanleger zur Vermietung an Singles, Paare, Pendler, Projektmitarbeiter, Young Professionals oder möbliertes Wohnen auf Zeit

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Lichtenfels-Trieb liegt im Landkreis Lichtenfels in Oberfranken und bietet eine Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung.

- Ruhige Wohnlage im Ortsteil Trieb (Ortsumfahrung kurz vor der Fertigstellung)
- Kurze Wege nach Lichtenfels, Kronach, Coburg und ins Umland
- Gute Anbindung an Bundesstraßen und Autobahn
- Region mit solider mittelständischer Wirtschaftsstruktur
- Naherholung und Natur in unmittelbarer Umgebung

Die Lage spricht besonders Mieter an, die ruhig wohnen, aber dennoch gut angebunden sein möchten.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Zugang

Exposé - Galerie



Bad



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 3



Flur

Exposé - Galerie



Garten



Wohnen

Exposé - Galerie



Essplatz



Küche

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Wohnen 3



Wohnen 4

DACHGESCHOSS

Architectural floor plan of the roof floor (Dachgeschoss) showing a living area (WOHNEN), a staircase (3), and a balcony (BALCON). The plan includes dimensions and annotations such as "NEUE AUSSEN-TREPPEN EG - 1.0G" and "ABBRUCH DES KAMINS IM DACHGESCHOSS".