

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Goldkronach

**2 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz - neu renoviert - Goldkronach - sofort zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-425207

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
René Krakor

Sickenreutherstraße 33  
95497 Goldkronach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neu modernisierte Wohnung 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. Die neue Heizbrennwertanlage soll im Frühjahr diesen Jahres eingebaut werden. Das heißt für Sie besser Wärmeaufbereitung und somit auch weniger Kosten.

Kaltmiete: 600€

Nebenkosten: 200€

Stellplatz: 30€, bei Bedarf

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

Worauf warten Sie noch?

**ACHTUNG:**

Die Wohnung wurde mittels Homestaging eingerichtet. Somit kann man sich einen bessern Überblick verschaffen, wie es mal ausschauen soll.

Alles was Sie sehen befindet sich genau so in der Wohnung.

Die Möbel sind allerdings aus Pappe.

## 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, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Blick Küche/Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur Blick Eingang/Badezimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Ausblick



Balkon

# Exposé - Galerie



Haus



Hauseingang