

Exposé

Zweifamilienhaus in Burggrumbach

Großzügiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem DG, 10 Zimmer, 2 Garagen – ideal für Mehrgenerationen



Objekt-Nr. OM-431819

Zweifamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Fischergasse 6
97294 Burggrumbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	336,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	286,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	63,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WICHTIG: Das Haus wird derzeit noch geräumt/aufbereitet. Besichtigungen sind voraussichtlich erst ab Mitte März möglich.

Gerne können Sie sich bereits jetzt vormerken lassen (Interessentenliste).

Eckdaten

Kaufpreis: 379.000 € VB

Ort: Burggrumbach (Gemeinde Unterpleichfeld), Fischergasse 6

Objektart: Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Wohnfläche: ca. 286 m²

EG ca. 113 m²

OG ca. 113 m²

DG ca. 60 m² anrechenbar (Zugang über Innentreppe vom 1. OG)

Grundstück: ca. 366 m²

Zimmer: 10

Bäder/WC: EG 1 Bad + separates WC / 1. OG 2 Bäder

Nebenflächen: Werkstatt/ehem. Stall ca. 13,68 m², Waschküche ca. 11,54 m², Lagerflächen

Garagen: 2 (mit großer Terrasse darüber)

Heizung: Öl-Zentralheizung (Bj. 2005/2006), 8.000-l-Tank

Fenster: ca. 80 % Kunststofffenster neu (2025)

Elektrik: über Jahre angepasst, zuletzt 2016 erweitert/erneuert

Provision: Privatverkauf, keine Käuferprovision

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr geräumiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Burggrumbach (Gemeinde Unterpleichfeld). Das Haus bietet insgesamt ca. 286 m² Wohnfläche und eignet sich durch Größe und Aufteilung ideal als Mehrgenerationenhaus, für großzügiges Wohnen mit separater Wohnung oder für Käufer, die ein Objekt mit weiterem Nutzungskonzept entwickeln möchten.

Aufteilung:

Erdgeschoss (ca. 113 m²): 4 Zimmer, Küche, Bad, separates WC, Flur

1. Obergeschoss (ca. 113 m²): 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flur

Dachgeschoss (ca. 60 m² anrechenbar): ausgebaut, gedämmt, helle Räume mit Dachflächenfenstern

Hinweis: Das Dachgeschoss ist über eine Innentreppe vom 1. OG erreichbar und bildet zusammen mit dem 1. OG eine Einheit (keine separate Wohnung).

Zustand / Modernisierungsbedarf

Die Immobilie ist insgesamt modernisierungsbedürftig – der Kaufpreis berücksichtigt dies.

In Erdgeschoss und Obergeschoss sind die meisten Oberflächen (Wände/Decken/Bodenbeläge) zu überarbeiten bzw. zu erneuern.

Die Bäder (EG und OG) sind sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr heutigem Standard.

Haustür und Innentüren sind überwiegend im Originalzustand und aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß.

Außenbereich: Hofeinfahrt/Beläge sind in die Jahre gekommen; Sockelbereich ist erneuerungsbedürftig.

Außenhülle: Putz/Fassade grundsätzlich in Ordnung (optische Überarbeitung möglich).

Dach: gedämmt; Eindeckung mit Wellplatten

Besichtigung / Ablauf

Besichtigungen sind voraussichtlich erst ab Mitte März möglich, da das Haus derzeit noch geräumt und vorbereitet wird.

Gerne nehme ich Interessenten vorab in eine Liste auf und melde mich zur Terminabstimmung, sobald Besichtigungen starten.

Bitte senden Sie bei Interesse kurz:

Telefonnummer

Eigennutzung oder Kapitalanlage

ob Finanzierung grundsätzlich geklärt ist

Privatverkauf ohne Käuferprovision. Angaben ohne Gewähr.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	172,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenseite Süd

Exposé - Galerie

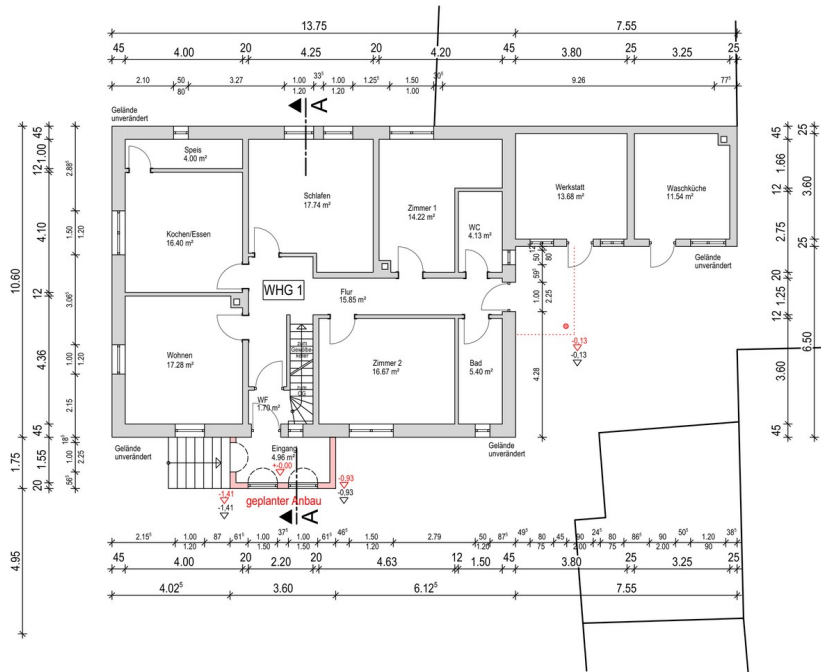


Hofseite Nord

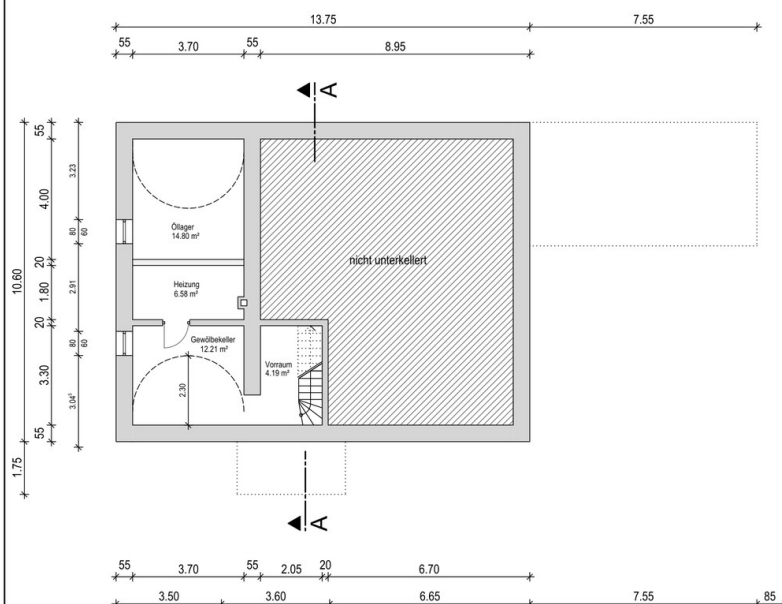


Hofeinfahrt

Exposé - Galerie

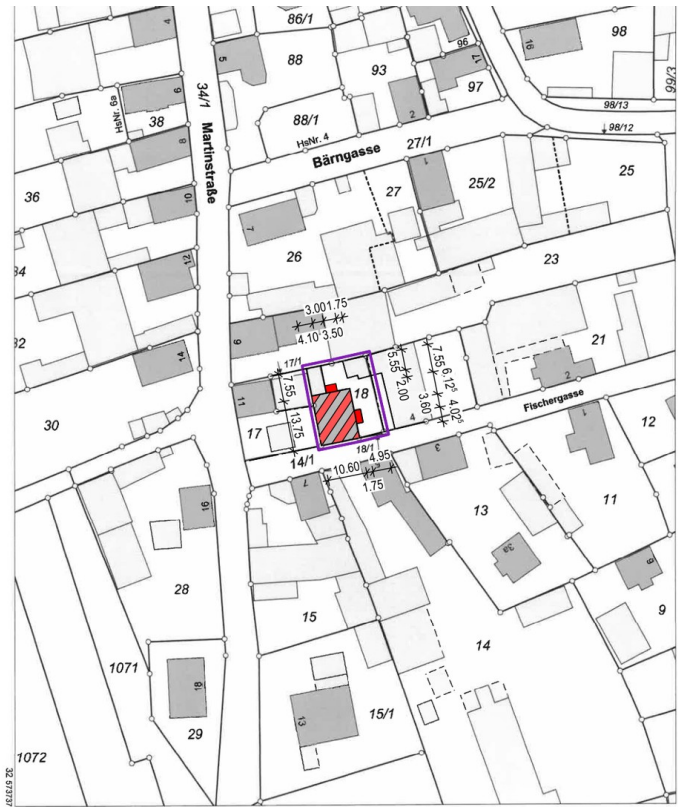


Erdgeschoss mit Nutzfläche

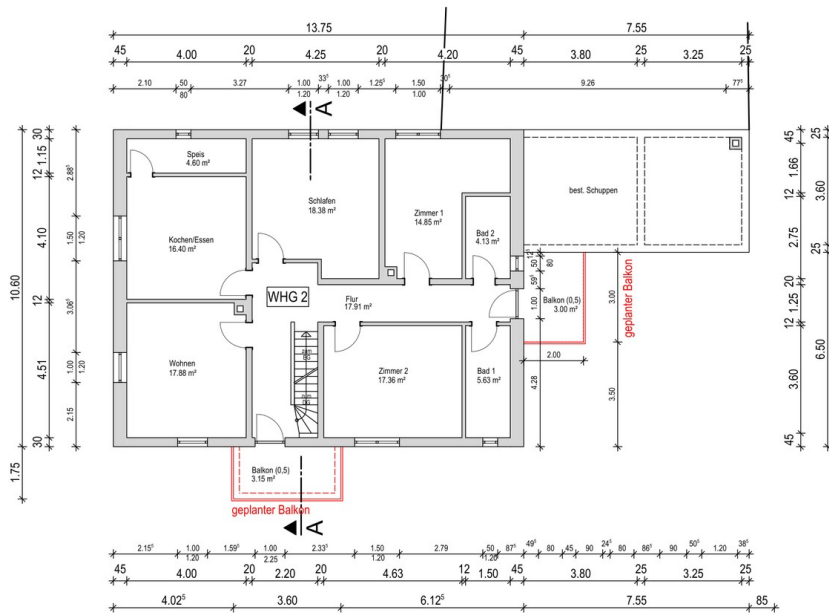


Kellergeschoss

Exposé - Galerie



Lageplan Kataster



Obergeschoss