

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Immenreuth

**Helle + bezugsfertige Wohnung, neben Kemnath -  
provisionsfrei vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-435092

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **69.900 €**

Ansprechpartner:  
Sandra Schreyer / Jan Böhringer

95505 Immenreuth  
Bayern  
Deutschland

|                       |          |              |             |
|-----------------------|----------|--------------|-------------|
| Baujahr               | 1982     | Zustand      | gepflegt    |
| Zimmer                | 1,00     | Schlafzimmer | 1           |
| Wohnfläche            | 39,00 m² | Badezimmer   | 1           |
| Energieträger         | Solar    | Etage        | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 5.000 €  | Stellplätze  | 1           |
| Hausgeld mtl.         | 65 €     | Heizung      | Sonstiges   |
| Übernahme             | sofort   |              |             |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese charmante, 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses am ruhigen Ortsrand von Immenreuth – nur 3 km von Kemnath entfernt.

Die Wohnung wurde Ende 2025 mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail vollständig renoviert und erstrahlt in neuem Glanz. Sie ist komplett möbliert und bezugsfertig – Sie müssen nur noch einziehen.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige, überdachte Sonnenterrasse, die zu den schönsten Momenten des Alltags einlädt. Ein eigener Stellplatz rundet das Angebot ab.

Eckdaten:

- Wohnfläche: 39 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1
- Etage: Erdgeschoss
- Baujahr: 1982 (Saniert Ende 2025)
- Kaufpreis: 74.990 € inklusive Stellplatz
- Monatliche Kaltmiete (bei Vermietung): 450 €
- Keine Käuferprovision

## Ausstattung

1 Zimmer, Küche, Badezimmer, Sonnenterrasse, Stellplatz

Komplett möblierte Wohnung – bezugsfertiger Zustand für einen reibungslosen Einzug

Funkelnagelneue Designerküche als Einbauküche mit allen Geräten und gemütlichem Essbereich

Lichtdurchfluteter, offener Wohnbereich mit großzügigen Fenstern für viel Tageslicht

Helles Schlafzimmer mit stimmungsvoller LED-Spot-Beleuchtung

Modernes Badezimmer mit Wellnessdusche

Hochwertige Materialien und durchdachte Ausstattung – hier wurde an nichts gespart

Online-Besichtigung auf Anfrage möglich

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es fallen keine zusätzlichen Provisionen an, da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt.

## Lage

Die Wohnung liegt am idyllischen Ortsrand von Immenreuth, einer ruhigen Gemeinde mit guter Infrastruktur, direkt neben Kemnath. Die Umgebung verbindet Naturidylle mit praktischer Alltagsanbindung.

Erreichbarkeit & Nahversorgung:

- Fahrzeit Autobahn: ca. 12 Min.
- Fahrzeit Bahnhof: ca. 1 Min.
- Fußweg öffentlicher Nahverkehr: ca. 1 Min.
- Fußweg Bildungseinrichtung: ca. 5 Min.
- Fußweg Gastronomie: ca. 5 Min.
- Fußweg Einkaufsmöglichkeiten: ca. 7 Min.

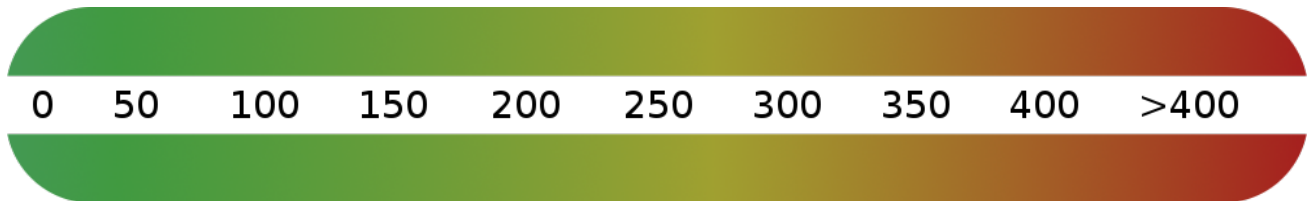
Die Lage eignet sich ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen und trotzdem nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 130,70 kWh/(m²a)   |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Schlafbereich, Schlafen



# Exposé - Galerie



Top ausgestattete Küche



Hier kocht man gerne

# Exposé - Galerie



Wohnen und Arbeiten



Wohlfühl-Bad



# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche