

Exposé

Einfamilienhaus in Grafengehaig

Alleinlage ! Schönes Einfamilienhaus mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-442229

Einfamilienhaus

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:
Claudia Weber

95356 Grafengehaig
Bayern
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.400,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein schönes EFH mit viel Charme.

Das Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von 140 qm.

Mit einer Grundstücksgröße von 1400 qm

Es gibt zwei Scheunen und eine Garage.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Haus ist 1934 erbaut und wurde ab 2015 saniert, es war die ganzen Jahre vermietet und steht jetzt zum Verkauf. Es ist lichtdurchflutet und hell. Die 70 cm Natursteinmauern halten das Haus im Sommer kühl und im Winter warm. Es befindet sich ein trockener Gewölbekeller im Haus.

Von der Küche aus geht es zur Terrasse, von dort aus läßt sich ein unvergesslicher Sonnenuntergang genießen.

Die Betriebskosten sind sehr günstig, die Rechnungen sind einsehbar. Z.B. Holz für die Heizung pro Winter

1.200 €

Trotz Alleinlage hat man sehr nette Nachbarn.

EG - große Küche mit Ausgang zur Terrasse

- Gäste Wc

- 1. Zimmer

- 2. Zimmer

1. OG

- großes Wannenbad

- 1. Zimmer

- 2. Zimmer

- 3. Zimmer

2015 Dach - Balken verstärkt, neu gedeckt und isoliert

2015 Fenster 2 fach Isolierverglasung

2015 neue elektrische Leitungen mit Zähler

2015 komplett neue Leitungen und Sanitäreanlagen

2015 Holzschiedofen fröhling - Zentralheizung

2020 Küchenofen mit Speckstein

2020 Terrasse

2022 neue Kleinkläranlage

2024 Fassade neu verputzt und gestrichen

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich im schönen Naturpark Frankenwald im Landkreis Kulmbach.

Geschützte Natur- und Kulturlandschaften umgeben von Feldern, Bächen, Streuobstwiesen und Wäldern.

In unmittelbarer Nähe können sie in ein tolles Wanderwegnetz einsteigen.

Am Walberngrüner Gletscher befindet sich eine beleuchtete Langlaufloipe für alle Anforderungen.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in 7 km erreichbar, dort sind Schulen, Kindergärten, Ärzte, Naturfreibäder, Hallenbad, Autowerkstätten u.v.m.

In 15 km Entfernung gibt es noch weitere Einkaufsmöglichkeiten, Lidl, Aldi, Norma, Rewe, Edeka, Netto Kaufland, Bioläden sowie Tierklinik, Krankenhaus Münchberg, Schulen u.s.w.

Die A9 Münchberg Nord ist in 15 km erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	300,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

