

# Exposé

## Reihenendhaus in Kulmbach

**Gepflegtes Reiheneckhaus am ruhigen Stadtrand aber dennoch zentral**



Objekt-Nr. **OM-455234**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **380.000 €**

95326 Kulmbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	338,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1985 in massiver Bauweise überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung über drei Etagen, einem großen Garten und einer ruhigen, dennoch stadtnahen Wohnlage. Mit einer Grundstücksfläche von 338 qm, einer Wohnfläche von 105qm und einer Nutzfläche von 78qm (Keller, Hobbyraum und Heizraum mit Waschmaschinenanschluss) sowie einer Garage (im Preis enthalten) und zwei Terrassen bietet die Immobilie viel Platz für die ganze Familie und ein komfortables Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss befinden sich das helle Wohnzimmer sowie die Küche mit direktem Zugang zu den Außenbereichen. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung. Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das ausgebauter Dachgeschoss schafft ein weiteres Schlafzimmer und somit zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Ein Dachboden sowie der unterkellerte Bereich sorgen für weiteren Stauraum und praktische Abstellflächen.

Besonders hervorzuheben ist der schöne und gepflegte Garten, der zum entspannen dient und für Hobbygärtner zur Anbau von Obst und Gemüse sich perfekt eignet. Eine der beiden Terrassen ist überdacht und lädt auch bei weniger gutem Wetter zum Verweilen ein. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung (Energieeffizienzklasse D), zusätzlich sorgt ein Kachelofen im Winter für eine angenehme und warme Wohnatmosphäre.

## Ausstattung

- Fenster erneuert 2017
- Haustür erneuert 2023
- Heizung erneuert 2004
- Fassade gestrichen und ausgebessert
- Energieeffizienzklasse D, 111,87 kWh (Energieausweis wird beim Besichtigungstermin vorgelegt!)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Durch die unmittelbare Nähe zum Krankenhaus eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Mitarbeitende des Krankenhauses, die kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen. Insgesamt ist dieses Reiheneckhaus perfekt für Familien, die großzügig, ruhig und dennoch zentral wohnen möchten.

Stadtmitte Kulmbach ist zentrumsnah und gut angebunden.

Kindergarten, Schule und ein Spielplatz mit Fußweg in wenigen Minuten erreichbar

Bushaltestellen und eine Apotheke in unmittelbarer Nähe

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,87 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

