

Exposé

Mehrfamilienhaus in Burgkunstadt

Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-457119**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Anja Erhardt

96224 Burgkunstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	876,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	317,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	265,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde 1960 erbaut und erhielt 1975 durch einen großzügigen Anbau neue Wohnräume. Ein erweitertes Wohnzimmer mit Terrasse im Erdgeschoss und ein Wohnzimmer mit Balkon im Obergeschoss. Die Ausstattung ist solide und wurde über die Jahre regelmäßig gewartet und gepflegt. Die EG-Wohnung kann nach einem Anstrich und Absprache sofort bezogen werden. Die UG-Wohnung, die 2024 renoviert wurde, ist ebenfalls nach Absprache sofort beziehbar. Die OG-Wohnung ist derzeit vermietet. Momentan sind keine Renovierungsarbeiten an Haus und Garten nötig.

Das Mehrfamilienhaus ist folgendermaßen aufgeteilt:

EG: ca. 104 m², 3 Zimmer, Küche, Bad, Speisekammer, Flur, sowie eine teilüberdachte Terrasse mit Außenkamin. Dieser Bereich kann leicht zu einem etwa 25 m² großen Wintergarten erweitert werden. Der zweite Terrassenteil ist ebenfalls durch den Flur der Wohneinheit zugänglich. In der Wohnküche befindet sich eine Küchenzeile in L-Form. Die Wohnküche ist durch eine breite zweiteilige Schiebetür vom Wohnzimmer getrennt. Große Fenster und Türen schaffen eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Über eine Steintreppe erreicht man das OG mit ca. 96 m², bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und einem überdachten Balkon. Auch hier sorgen große Fenster und Türen für eine helle Wohnatmosphäre.

UG: ca. 65 m², 2 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Abstellraum, Bad, Flur. Im Wohnzimmer gibt es eine Bar mit Wasseranschluss-Spülbecken. Weitere UG-Annehmlichkeiten umfassen eine kleine Werkstatt, Speisekammer, Waschküche, gemauerte Duschkabine und Starkstromanschlüsse für eine mögliche Sauna. Von dort gibt es Ausgänge zum Garten und zur Garage. Große Oberlichter sind hier vorhanden.

Der teilausgebaute Spitzboden ist über eine Ziehharmonika-Loftleiter im Treppenhausbereich erreichbar. Dort befinden sich 4 abgetrennte Abteile. Diese sind teilweise abschließbar, um die Privatsphäre zu wahren.

Der idyllisch angelegte Garten mit altem Obstbaumbestand ist von Sträuchern und Hecken eingefriedet, zugänglich über Keller, Terrasse oder Gartentürchen. Im hinteren Gartenbereich gibt es ein kleines Gartenhaus, Baujahr ca. 1980 mit Werkstatt und Raum für Gartengeräte. Ein Carport oder eine zusätzliche Garage kann an der Vorderseite errichtet werden.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Ölzentralheizung Buderus Baujahr 2001 - Niedertemperaturheizung, eine Solaranlage für Warmwasseraufbereitung, Holzfenster isolierverglast seit 1975 und eine Garage mit Rolltor.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone in Burgkunstadt. Sie liegt in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage im westlichen Teil der Stadt. Burgkunstadt ist ein charmanter Ort im oberfränkischen Landkreis Lichtenfels. Die Straße des Wohnobjektes liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: In wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof Burgkunstadt, Supermärkte wie ALDI und EDEKA, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Auch das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist nur etwa einen Kilometer entfernt und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Burgkunstadt selbst bietet eine hohe Lebensqualität mit einer gelungenen Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Die Stadt liegt idyllisch am Obermain, umgeben

von sanften Hügeln und Wäldern, und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie ein Freibad und diverse

Sporteinrichtungen sowie ein aktives Vereinsleben.

Die Region ist zudem bekannt für ihre reiche Geschichte als Zentrum der deutschen Schuhindustrie und ihre kulturellen Veranstaltungen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahe gelegene Bundesstraße B289 sowie die Bahnanbindung sind die Städte Lichtenfels, Kulmbach und Bamberg schnell erreichbar. Die nächste Autobahn (A73) erreichen Sie innerhalb von rund 15 Minuten mit dem Auto.

Entfernungen: Kindergarten 0,26 km, Grundschule 1,4 km, Realschule 1,6 km, Gymnasium 1,6 km, Zentrum 0,7 km, Bahnhof 1,0 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	156,80 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



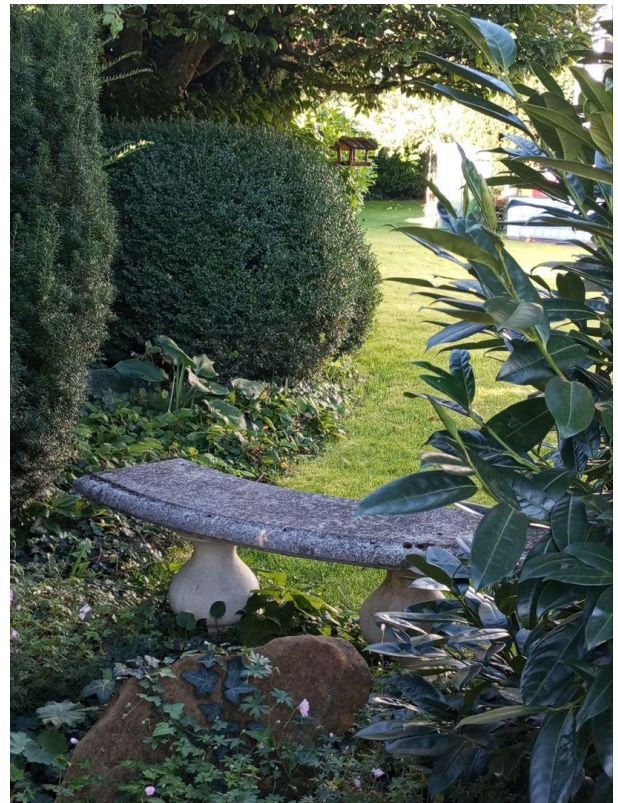
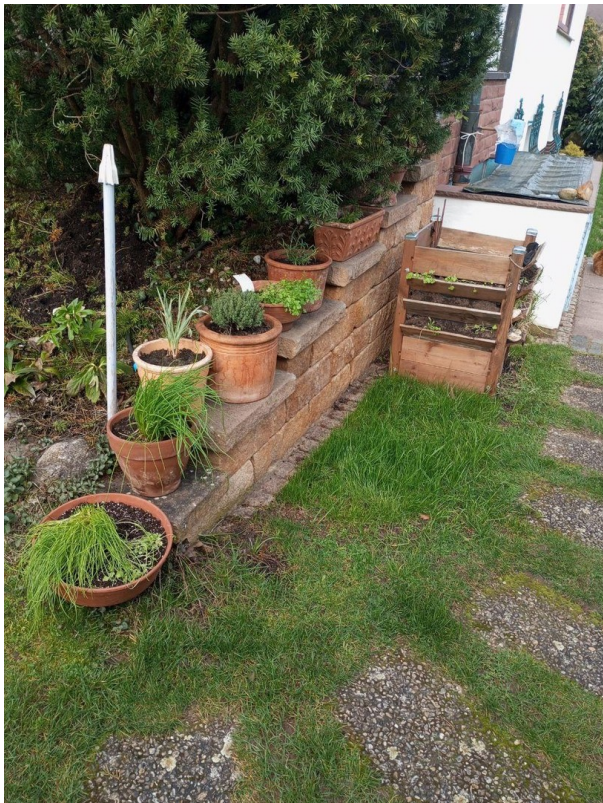
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



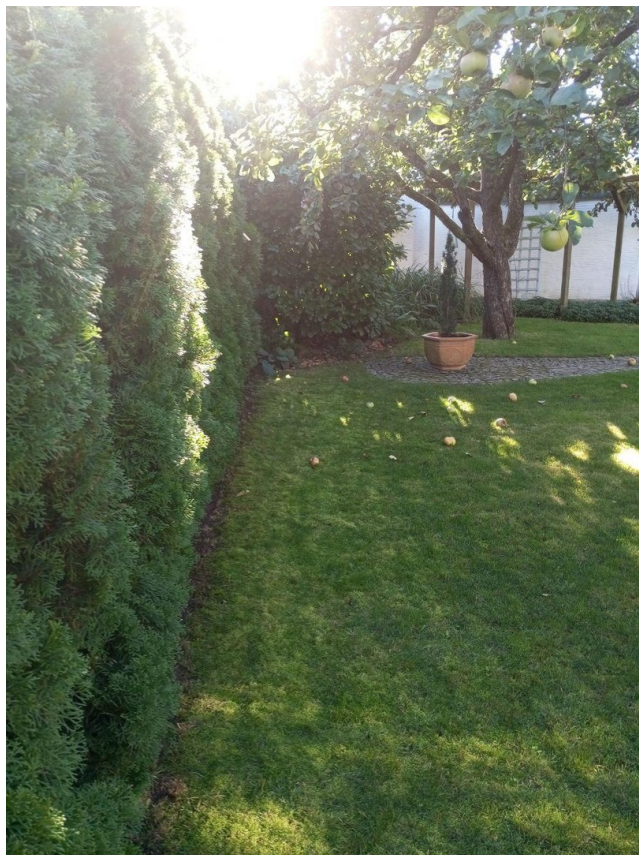
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmre EG

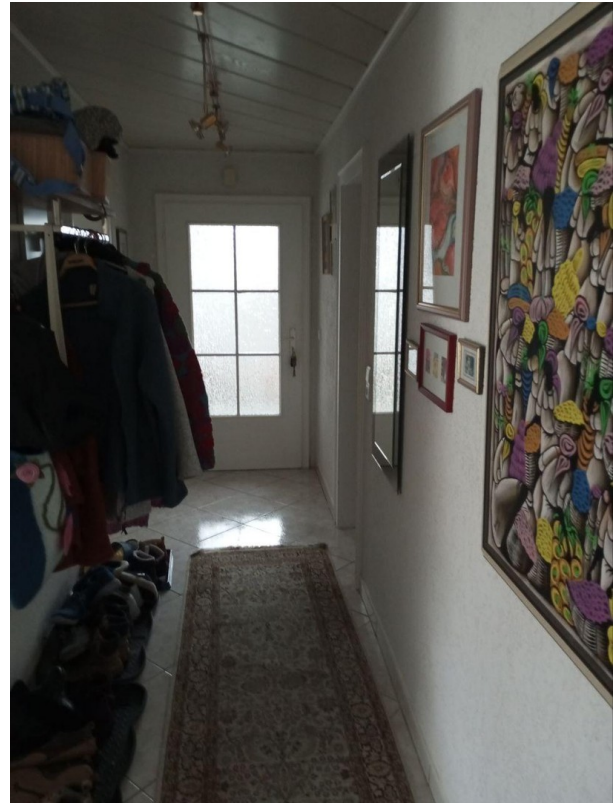


Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Küche OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



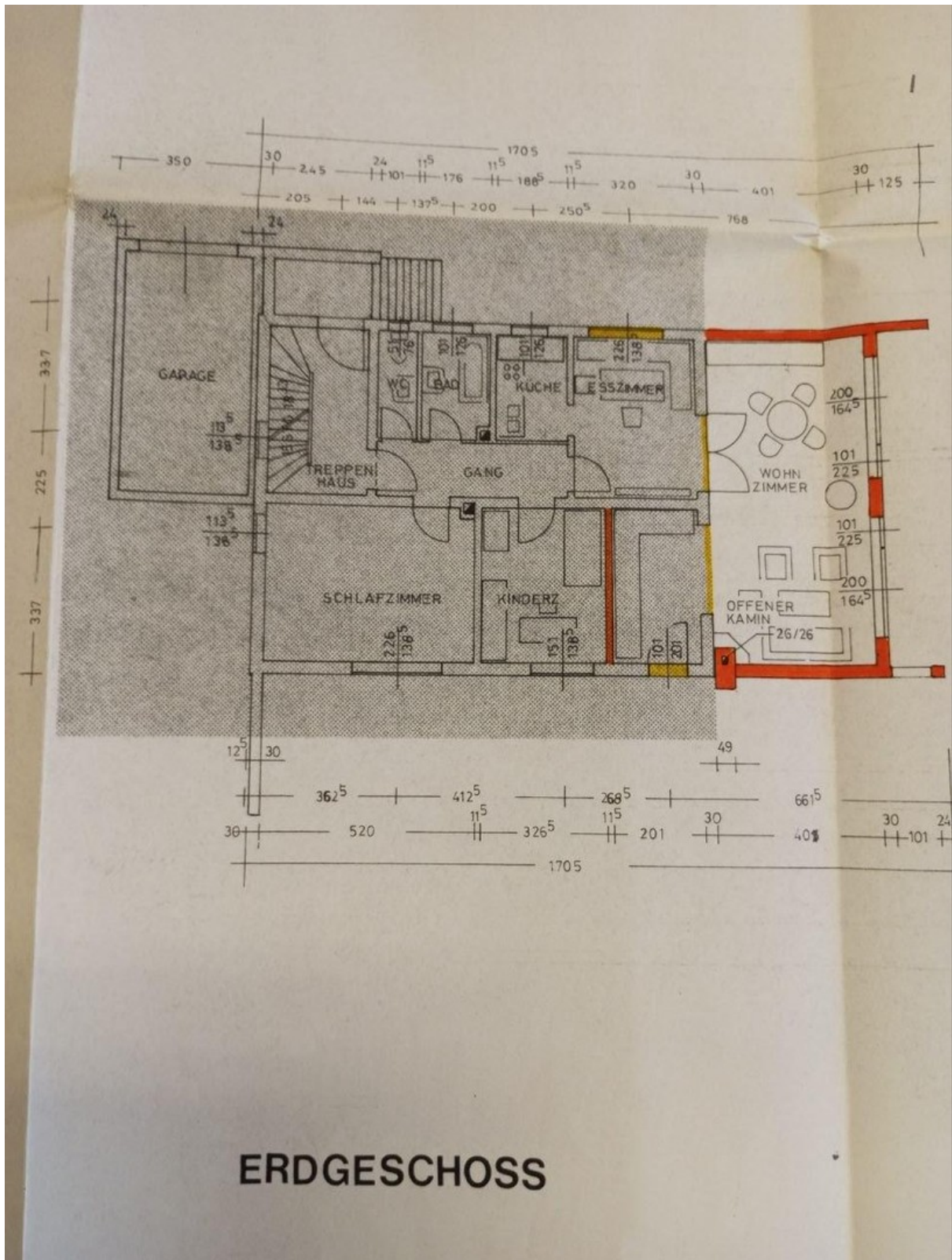
Badezimmer OG

Exposé - Galerie



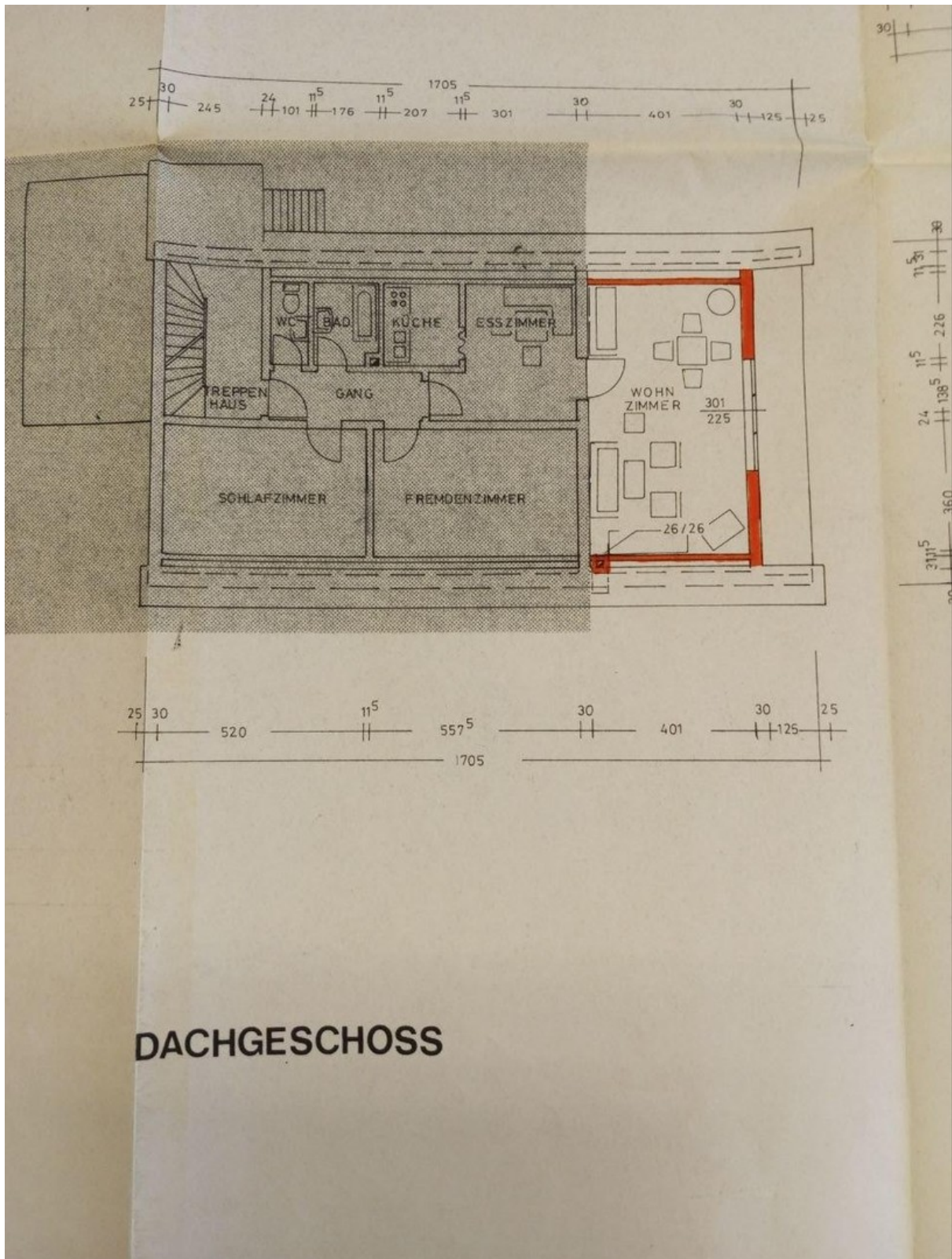
Badezimmer Keller

Exposé - Grundrisse



EG

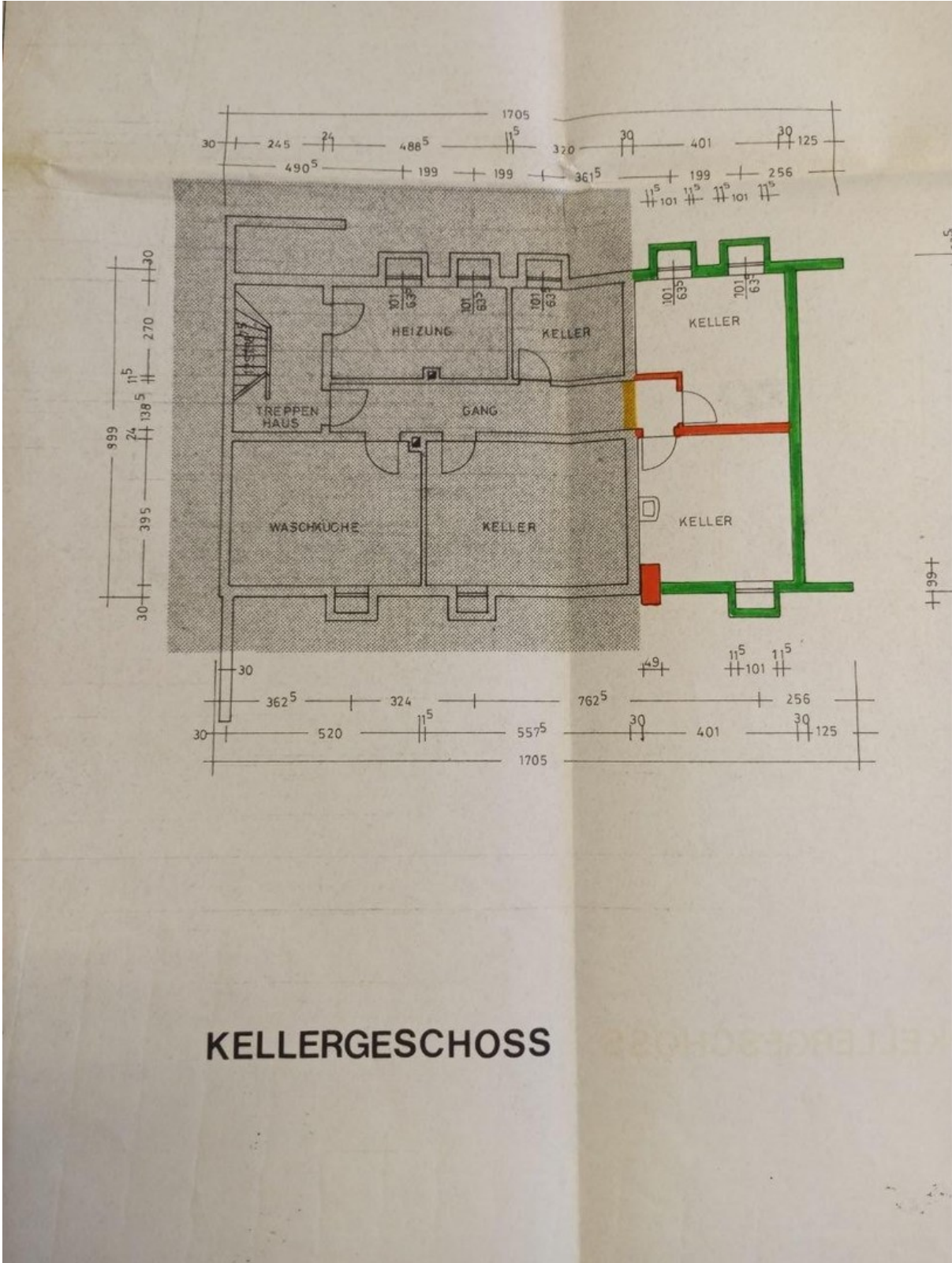
Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

OG

Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

Keller