

Etagenwohnung in Kulmbach / Blaich

**Wohlfühlwohnung in idealer Stadtlage!
Ohne Renovierung einzugsbereit!**

JAKOB Immobilien



JAKOB Immobilien

Objekt-Nr. 0154

Etagenwohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:

Edgar Jakob

Telefon: 09221 8230930

95326 Kulmbach / Blaich
Bayern

Baujahr	1983	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	113,09 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	10,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Modernisiert		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne Wohnung im Top-Zustand und Platz für die Familie!

Hier müssen Sie nicht renovieren, hier können Sie einfach einziehen. Ganz nah am Zentrum und an nahezu allen Einkaufsmöglichkeiten, im Stadtteil Blaich, in schöner ruhiger Lage befindet sich diese 5 Zimmer Wohnung.

Ausgestattet mit hochwertigem Parkettboden in der gesamten Wohnung, außer in der Küche und im Badezimmer. Eine Einbauküche ist vorhanden und im Badezimmer, welches erst vor wenigen Jahren erneuert wurde, sind moderne Badezimmermöbel eingebaut. Außerdem gibt es hier eine Dusche, ein modernes Waschbecken, ein Bidet und eine Toilette. Auch ein Platz für die Waschmaschine ist vorhanden und natürlich auch ein großes Fenster.

Eine Gästetoilette, im Eingangsbereich der Wohnung, ist natürlich auch vorhanden.

Der Wohnbereich und der Essbereich sind getrennt voneinander und am Wohnzimmer schließt sich ein großzügiger Balkon mit einer Markise an.

Der "Intimbereich" der Wohnung, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad, sind durch einen Innenflur von der übrigen Wohnung etwas abgetrennt. Die Fenster der Wohnung sind mit Rollos ausgestattet, die natürlich elektrisch zu bedienen sind.

Einen weiteren Waschmaschinenplatz gibt es auch noch im Gemeinschaftswaschraum im Keller.

Hier ist auch noch ein Raum für Fahrräder vorhanden.

Selbstverständlich gehört zur Wohnung auch ein eigener separater Kellerraum.

Vervollständigt wird das alles noch, durch die extra breite Garage, mit elektrischem Toröffner, im Garagenhof.

Ausstattung

Gepflegte Wohnanlage im Stadtteil Blaich aus dem Jahre 1983

Vor wenigen Jahre wurde die Außenfassade der Anlage, durch Aufbringen einer zusätzlichen Dämmung, weiter verbessert.

Die Fenster der Wohnung sind zum Teil noch ursprünglich, eine Erneuerung ist derzeit nicht notwendig.

Die gesamte Wohnung, außer Küche und Badezimmer, ist mit einem hochwertigen "Stäbchenparkett" ausgestattet.

Das Badezimmer wurde erst vor wenigen Jahren modernisiert.

In der Küche ist ein PVC-Belag verlegt.

Eine Einbauküche, mit allen notwendigen Elektrogeräten, ist vorhanden.

An den Wohnbereich schließt sich ein großer Balkon an mit Markise.

Ein Kellerabteil und eine extra große Garage gehören zur Wohnung.

Gemeinschaftsräume wie Waschmaschinen- und Trockenraum, sowie ein Fahrradraum sind ebenfalls vorhanden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Für weitere Auskünfte und einen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Rufen Sie an! Telefon: 09221 8230930 oder 0170 854 3333

oder schreiben Sie uns eine Email an: edgar.jakob@jakobimmo.de

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage: www.jakobimmo.de

Besuchen Sie uns auch auf: www.facebook.com/JakobImmo

Wir beraten Sie auch gerne in unseren Büroräumen, Buchbindergasse 6, in 95326 Kulmbach.

Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin!

Lage

Die heimliche Hauptstadt daes Bieres am Zusammenflusses von weißem und rotem Main - im Herzen Oberfrankens. Die Verkehrsanbindung durch die Bundesstraßen 85 und 289, zum einen und die Anschlussstelle zur BAB 70 in ca. acht Kilometer Entfernung, auch als Zubringer zur A 9 ermöglichen die Verbindung nach allen Himmelsrichtungen. Der ÖPNV wird über den Kulmbacher Bahnhof und das Busliniennetz abgedeckt. Seit Anfang 2024 ist der Landkreis Kulmbach dem VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) beigetreten, was jetzt, kostengünstiges, Reisen in den gesamten fränkischen Raum ermöglicht. Stadtbusse verbinden die einzelnen Stadtteile mit der Innenstadt und damit sind Sie auch ohne eigenes Fahrzeug maximal mobil.

Seit Mitte des letzten Jahrhunderts ist in Kulmbach eine steigende Zahl von Institutionen und Betrieben, im Bereich Ernährung und Lebensmittelforschung, ansässig. Damit hat die Stadt sich als Lebensmittelstandort fest etabliert. Im Juni 2017 beschloss das Bayerische Kabinet, die 7. Fakultät (Lebenswissenschaften) der Uni Bayreuth in Kulmbach einzurichten. Ein gutes Jahr später bewilligt Ministerpräsident Markus Söder das „Landesinstitut für vernetzte Lebensmittelwissenschaften“ für Kulmbach. Der „Cluster“ Ernährung und Lebensmittel ist von richtungsweisender Bedeutung für die Stadt und die ganze Region. Mittlerweile sind bereits mehr als 400 Studenten hier in Kulmbach zuhause und ein Teil dieser jungen Leute hat seit wenigen Tagen den ersten Master-Abschluss der "Uni Kulmbach" in der Tasche.

Auch das Klinikum Kulmbach wurde in den vergangenen Jahren stets weiter entwickelt. Der ständige Einsatz von Stadt und Landkreis, die konstante Erweiterung und Expansion, haben das frühere „Krankenhaus“ inzwischen zum größten Arbeitgeber in der Stadt und der gesamten Region wachsen lassen.

Diese, und weitere Faktoren werden auf den demographischen Wandel, in Stadt und Landkreis Kulmbach, auch in der Zukunft einen erheblichen, positiven Einfluss nehmen.

Alleine am Uni-Campus werden in den nächsten Jahren ca. 1.000 Studienplätze und ca. 200 Arbeitsplätze für Professoren und wissenschaftliche Mitarbeiter geschaffen.

Für Handel, Gastronomie und Bevölkerungszahlen gilt weiterhin: – Tendenz: Steigend

Die zahlreichen Touristen die in diese Stadt kommen wissen es, die Besucher des alljährlichen legendären Bierfestes, des Altstadtfestes, der zahlreichen Museen, Zinnfigurenfreunde und die

Motorradfahrer, der inzwischen schon traditionellen Motorradsternfahrt, wissen es: Kulmbach ist immer einen Besuch wert!

Und die Kulmbacher? Die wissen, hier ist das Leben lebenswert!

Infrastruktur:

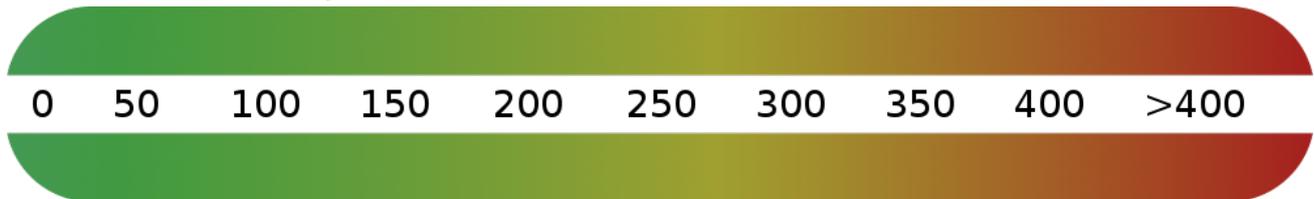
Grundschule, Realschule, Gymnasium

Courtage

3,57 % einschließlich ges. MwSt. vom Käufer zu zahlen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Eingangsflur



Gästetoilette

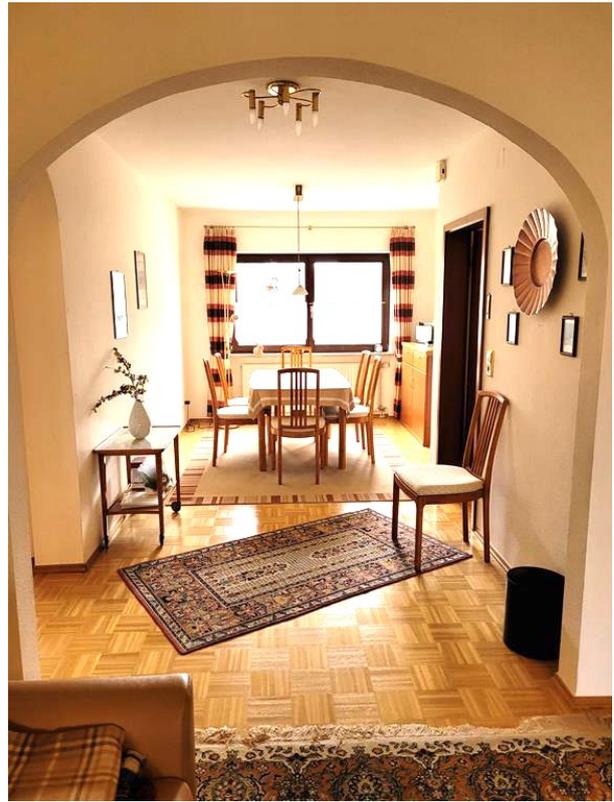


Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Essen



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafen

Exposé - Galerie



Ansicht



Ansicht

Exposé - Galerie



Ansicht



Schlafen

Exposé - Grundrisse

JAKOB Immobilien



Grundriss