

Einfamilienhaus in Kulmbach

**Klein und fein - gemütliches
Siedlungshaus mit schönem Garten!**

JAKOB Immobilien



JAKOB Immobilien

Objekt-Nr. 0355

Einfamilienhaus

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Jakob
Telefon: 09221 8230931

95326 Kulmbach
Bayern

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Baujahr | 1946 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 727,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 102,80 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 64,40 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Ofenheizung |



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf dem hier angebotenen Anwesen befinden sich mehrere Gebäude. Zum einen das 1946 erbaute, unterkellerte Wohnhaus, das mit einem nicht unterkellerten Anbau versehen wurde. Hinzu kam im Jahre 1955 ein Schuppen, der an den Anbau anschließt. 1967 wurde eine Garage errichtet. Zuletzt wurde der Eingangsbereich mit einer großzügigen Überdachung versehen, die als gemütliche Pergola genutzt wird.

Das Haus wurde immer in Schuss gehalten und liebevoll renoviert. Im Jahre 2010 wurden die alten Fenster durch hochwertige Kunststofffenster vom Schreiner ersetzt. Ein neues Badezimmer entstand vor einigen Jahren im Anbau. Daneben ist im Erdgeschoss die Küche, das Wohn- / Esszimmer, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer vorhanden. Wie Sie die Raumaufteilung aber gestalten bleibt Ihnen überlassen. Schließlich stehen im Obergeschoss zwei weitere Räume zur Verfügung, die als Schlaf- oder Kinderzimmer ebenfalls wunderbar dienen können.

Der Schuppen ist mittlerweile ausgebaut und mit einem großen Fenster versehen worden. Jetzt dient er als Fitnessraum.

Wie bereits erwähnt ist das Haupthaus komplett unterkellert, der Anbau nicht. Im Untergeschoss findet sich noch jede Menge Platz für Vorräte und sonst allerlei. Einen Ausgang zum Garten gibt es von hier aus auch.

Eine Garage ist ebenfalls vorhanden, diese bietet sogar einen Durchgang zum Garten.

Das Grundstück ist bis auf einen Höhenversatz eben und bietet neben einem wunderbaren Ausblick über Kulmbach jede Menge Platz für allerlei Vorhaben. Ob Sie Kinder haben und Schaukel, Sandkasten und Co. aufstellen wollen, ob Sie Gemüse anbauen oder ob Sie sich eine grüne Oase schaffen wollen, es liegt nur an Ihnen, Platz ist da! Das Grundstück ist ringsum eingezäunt.

Ausstattung

Einfamilienhaus mit Anbau

Laminatbodenbeläge

Kunststofffenster

Gaszentralheizung

Gas-Durchlauferhitzer für Warmwasser

Möglichkeit für Holzofen im Wohnzimmer und Fitnessraum

Überdachter Freisitz

Garage

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Sonstiges

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

Rufen Sie an oder schreiben Sie uns eine Email:

Telefon: 09221 8230 931

Mobil: 0176 61876891

Email: timo.jakob@jakobimmo.de

Weitere Angebote: www.jakobimmo.de

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

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

Lage

Die charmante Kreisstadt Kulmbach liegt im Herzen Oberfrankens, eingebettet zwischen sanften Hügeln im Tal des Weißen Mains.

Ca. 27.000 Einwohner leben hier. Das Wahrzeichen der Stadt, die Plassenburg thront weithin sichtbar über der Altstadt.

Gaststätten und Cafés laden zum Verweilen ein, Boutiquen zum Shoppen und zahlreiche Einzelhändler versorgen mit Dingen des täglichen Bedarfes.

Die medizinische Versorgung ist mit zahlreichen Arztpraxen und Apotheken und natürlich dem Klinikum Kulmbach gesichert. Handwerksbetriebe sind hier ebenso ansässig wie Industrie.

Kulmbach ist seit bereits vielen Jahren mit der Bundesanstalt für Fleischforschung und weiteren Einrichtungen sowie Museen Lebensmittel-Standort. Diese Sparte wird mit der Entstehung der Außenstelle der Uni Bayreuth für Lebensmittelforschung in Kulmbach weiter ausgebaut.

Am südöstlichen Stadtrand, im Ortsteil Mangersreuth / Siedlung befindet sich das hier angebotene Anwesen!

Infrastruktur:

Grundschule, Realschule, Gymnasium

Courtage

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 417,60 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Außen Pergola

Exposé - Galerie



EG Diele



EG Flur



Außen Terrasse

Exposé - Galerie



Außen Terrasse mit Pool



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Küche

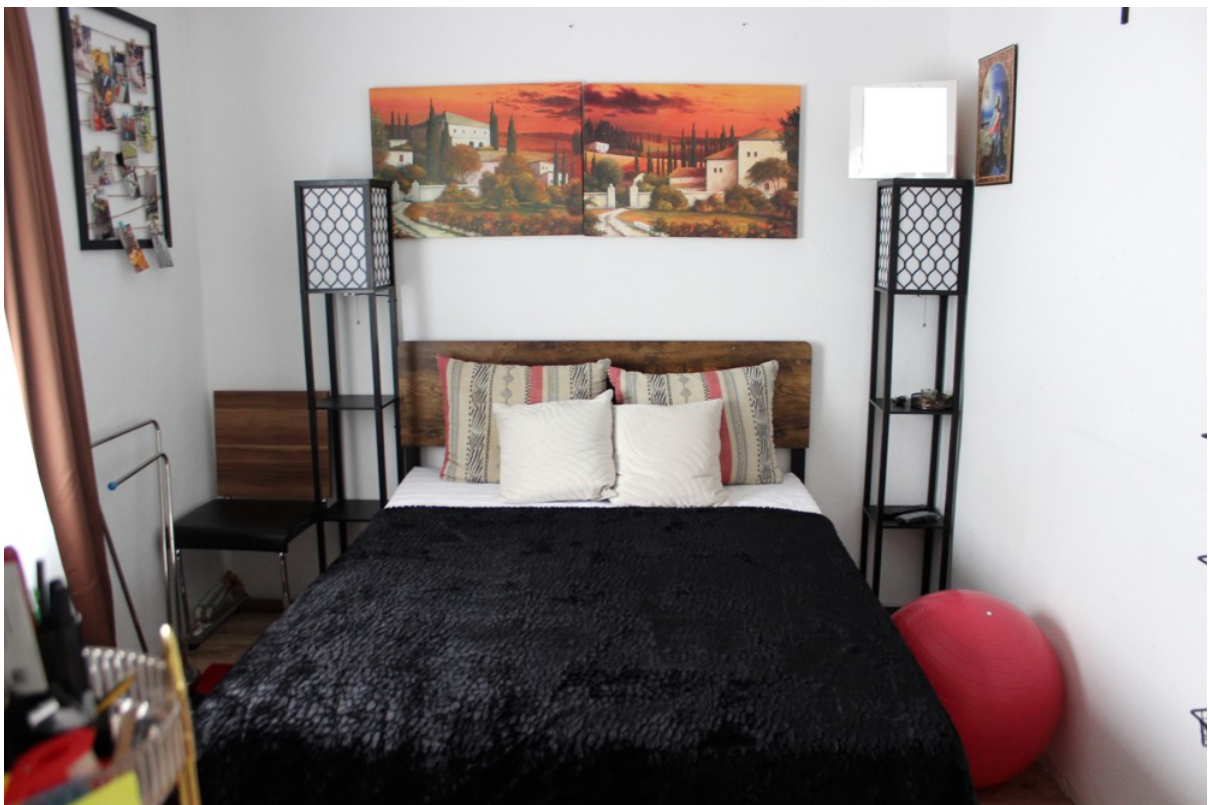


EG Kinderzimmer

Exposé - Galerie



EG Kinderzimmer



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Spielzimmer



OG Zimmer 2

Exposé - Galerie

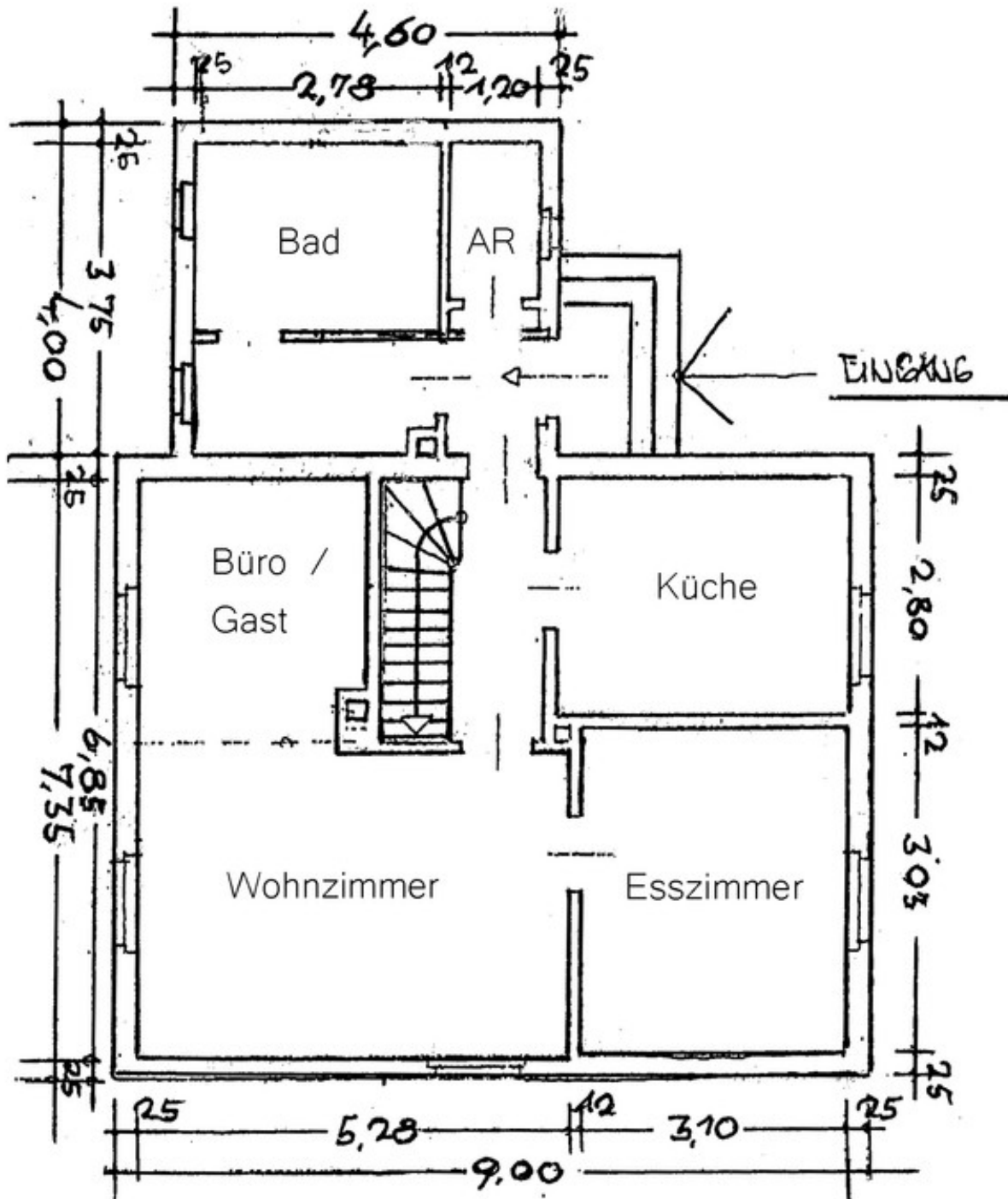


Schuppen innen



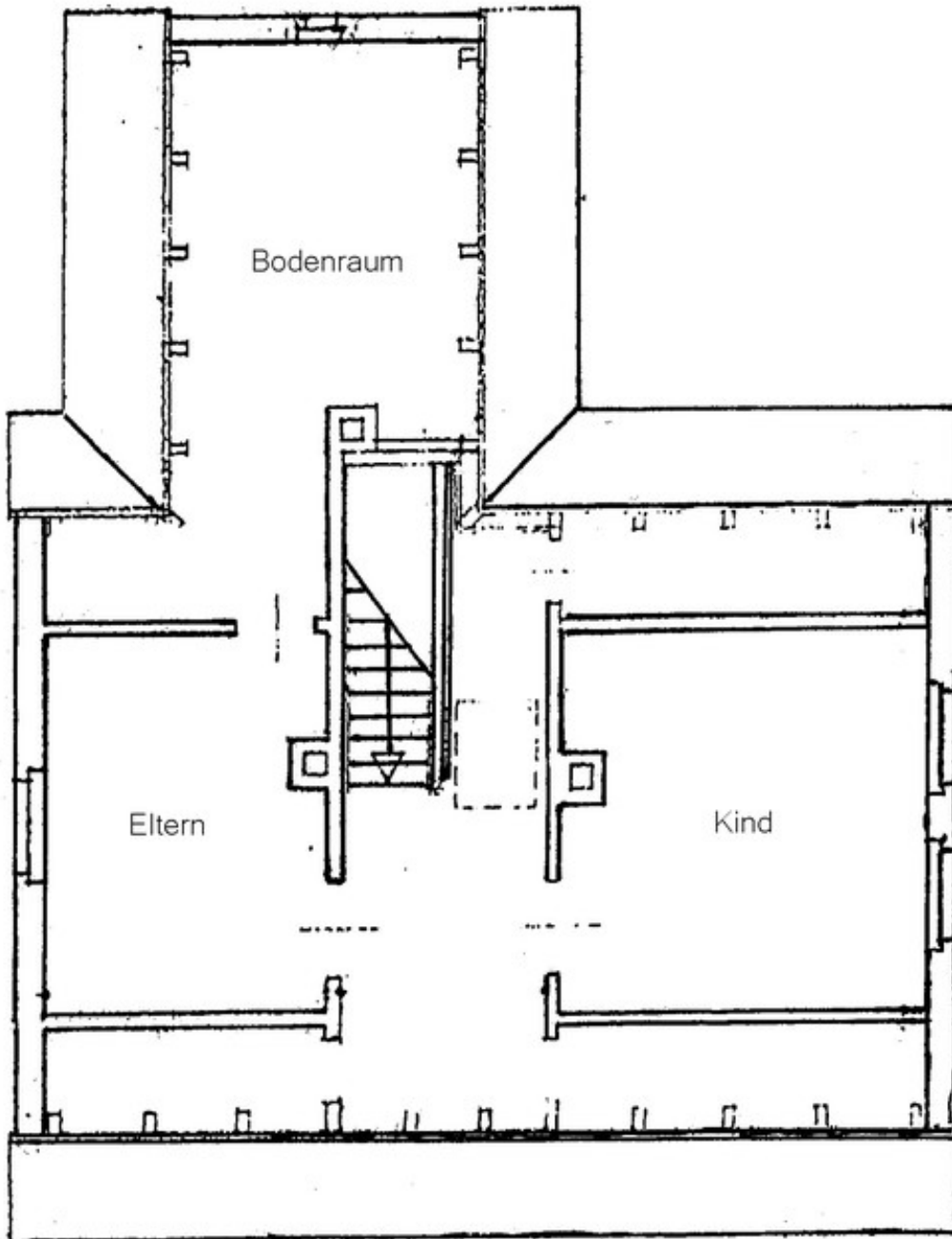
Schuppen innen

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß