

**Vierseithof mit vielen Möglichkeiten!
Ehemals bäuerliches Anwesen in
Waldau.**

JAKOB Immobilien

JAKOB Immobilien



Objekt-Nr. 0397

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:

Timo Jakob

Telefon: 09221 8230931

95512 Neudrossenfeld / Waldau

Bayern

Baujahr	1873
Grundstücksfläche	2.110,00 m ²
Zimmer	12,00
Wohnfläche	455,00 m ²
Nutzfläche	1.045,00 m ²
Energieträger	Öl

Übernahme	sofort
Badezimmer	3
Garagen	10
Stellplätze	10
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vierseithof mit Potential zum Träume erfüllen!

Was immer Sie vor haben. Ob Sie Tiere halten wollen, ob Sie Wohnraum vermieten, Ferienunterkünfte anbieten wollen, oder einfach selbst Platz brauchen, Hier sind die besten Grundvoraussetzungen gegeben!

Erst im Jahre 2002 wurde in das ausgebaute Stallgebäude die jetzige Wohnung eingebaut. Damit ist schon eine Brücke vom historischen, denkmalgeschützten Gebäude in die Moderne geschlagen worden.

Hier stehen schon mehr als 250 m² Wohnfläche in dem, bis unter das Dach ausgebauten Gebäude zur Verfügung. Letztlich könnten hier zwei Wohneinheiten genutzt werden.

Angebaut wurde dieser Gebäudeteil an ein ebenfalls denkmalgeschütztes Sandsteingebäude aus dem Jahre 1876 - so behauptet zumindest die Steintafel am Giebel des Hauses. Auch hier wurde manches modernisiert, allerdings liegt das bereits länger zurück. Es stehen ein Gewölbekeller sowie Erd- und Obergeschoß zur Verfügung. Etwa 220 m² Wohnfläche sind bereits vorhanden. Das Dachgeschoß wartet darauf weiter ausgebaut zu werden. Isolierung und Dampfsperre sind schon eingebaut. Wohnfläche gibt es hier also satt - und mehr kann ausgebaut werden.

Neben den Wohngebäuden gibt es einige weitere Gebäude auf dem Anwesen. Schweinestall, Scheune, Werkstatt, Hallen und Garagen. Teilweise zweigeschossige Bauten, die allesamt in Schuss sind. Natürlich gibt es bei so einem Anwesen immer etwas zu tun, aber Dächer, Mauerwerk, Türen und Tore sind allesamt in ordentlichem Zustand und erfordern keine kurzfristige Investition.

Das Anwesen verfügt über zwei Heizquellen. Im alten Wohnhaus ist eine Ölheizung eingebaut, die aber nur gebraucht wird, wenn die moderne Holvergaserheizung (Stückholzheizung mit besonders sauberer Verbrennung) nicht in Betrieb ist.

Auf den Dächern von Scheune und Schweinestall sind Photovoltaikanlagen mit 11,4 kWp und 7 kWp angebracht. In diesem Bereich wurde bereits in die Zukunft investiert.

Nebenbei erwähnt sei, dass zu dem Anwesen Waldflächen zur Holzgewinnung hinzu gekauft werden können, diese sind allerdings nicht mit in diesem Angebot enthalten.

Gleiches gilt übrigens für landwirtschaftliche Flächen, sollte jemand Tiere halten wollen. Allerdings befinden diese sich nicht in unmittelbarer Nähe des Bauernhofes.

Die größte Fläche des Hofes ist mit Betonpflaster befestigt. Kleinere Flächen für einen Gemüsegarten oder zur Haltung von Hühnern beispielsweise stehen dennoch zur Verfügung.

Egal ob als Handwerker Wohnhaus mit Werkstatt, als Biker-Pension, zur Tierhaltung oder was auch immer. Lassen Sie Ihrer Phantasie freien Lauf! Hier haben Sie alle Voraussetzungen um Ihre Träume zu erfüllen.

Ausstattung

Vierseithof

Zwei große Wohngebäude (mit Ausbaupotential)

Nebengebäude:

- ehem. Schweinestall
- Scheune
- Hallen
- Garagen
- Werkstatt
- kleinere, gemauerter Schuppen

Zwei separate Heizsysteme (öl / Holz)

2 PV Anlagen

Gepflasterter Hof

Kleinere Grünflächen

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass es sich bei der angebotenen Immobilie um eine denkmalgeschützte Immobilie handelt. Daher entfällt die Pflicht einen Energieausweis zu erstellen.

Das Anwesen verfügt über zwei PV Anlagen zur Stromeinspeisung und neben einer Ölzentralheizung über einen modernen, effizienten Holzvergaser als Heizquelle.

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

Wunderbar ländlich und Idyllisch liegt der Neudrossenfelder Ortsteil Waldau im Herzen Oberfrankens in Nordbayern. Idyllisch - aber nicht verschlafen. Immerhin ist die Bundesstraße 85 keine 4 km und die Autobahnauffahrt zur BAB 70 keine 5 km entfernt. Die Kreisstadt Kulmbach befindet sich in 10 km und die Nachbarkreisstadt und Universitätsstadt Bayreuth in 12 km Entfernung. Einige, wenige Busse täglich und der ca. 6 km entfernte Bahnhof in Trebgast sind für den ÖPNV zuständig.

In Waldau gibt es einen Gasthof und mancherlei kleinere Geschäftsbetriebe. Ein Jugendraum ist vorhanden und natürlich die freiwillige Feuerwehr. Im Hauptort Neudrossenfeld wird zur Freizeitgestaltung mehr geboten. Außerdem sorgen dort Einkaufsmärkte für Dinge des täglichen Bedarfs.

Touristisch ist Waldau sehr interessant, da er ruhig liegt und zwischen Fränkischer Schweiz, Maintal und Fichtelgebirge sowie der Nähe zur Festspielstadt Bayreuth vielerlei Ausflugsziele bietet.

Wohnen, wo Andere Urlaub machen, wer will das nicht?

Infrastruktur:

Grundschule

Courtage

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

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnhaus



Hofansicht

Exposé - Galerie



Hofansicht



Hofansicht

Exposé - Galerie



Anbau EG Wohnzimmer



Anbau EG Esszimmer

Exposé - Galerie



Anbau EG Bad



Anbau EG Bad

Exposé - Galerie



Anbau OG Bad



Anbau OG Bad

Exposé - Galerie



Anbau DG Zimmer



Anbau DG Zimmer

Exposé - Galerie



Altbau Zimmer



Altbau Zimmer

Exposé - Galerie



Scheune



Scheune

Exposé - Galerie

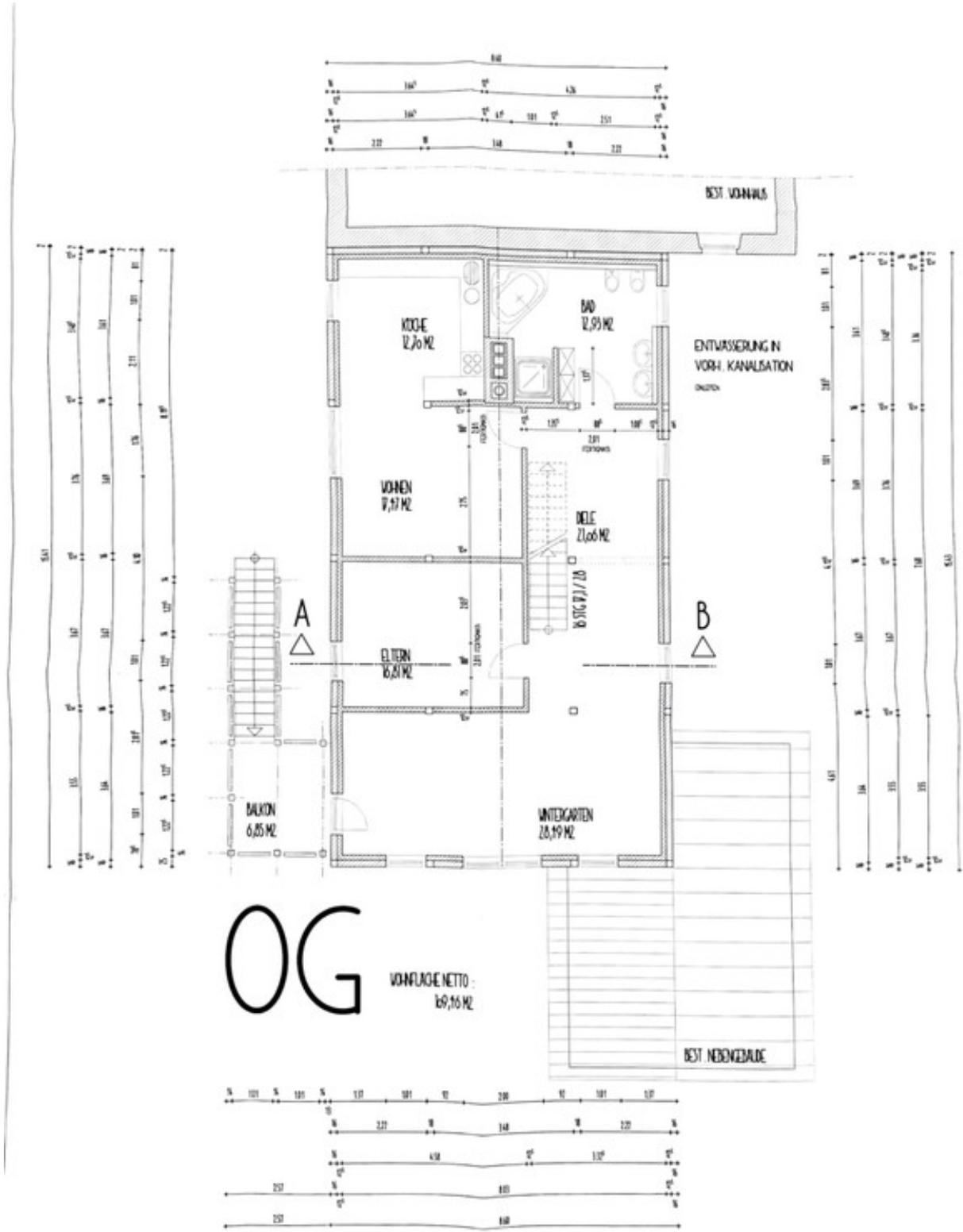


Schuppen



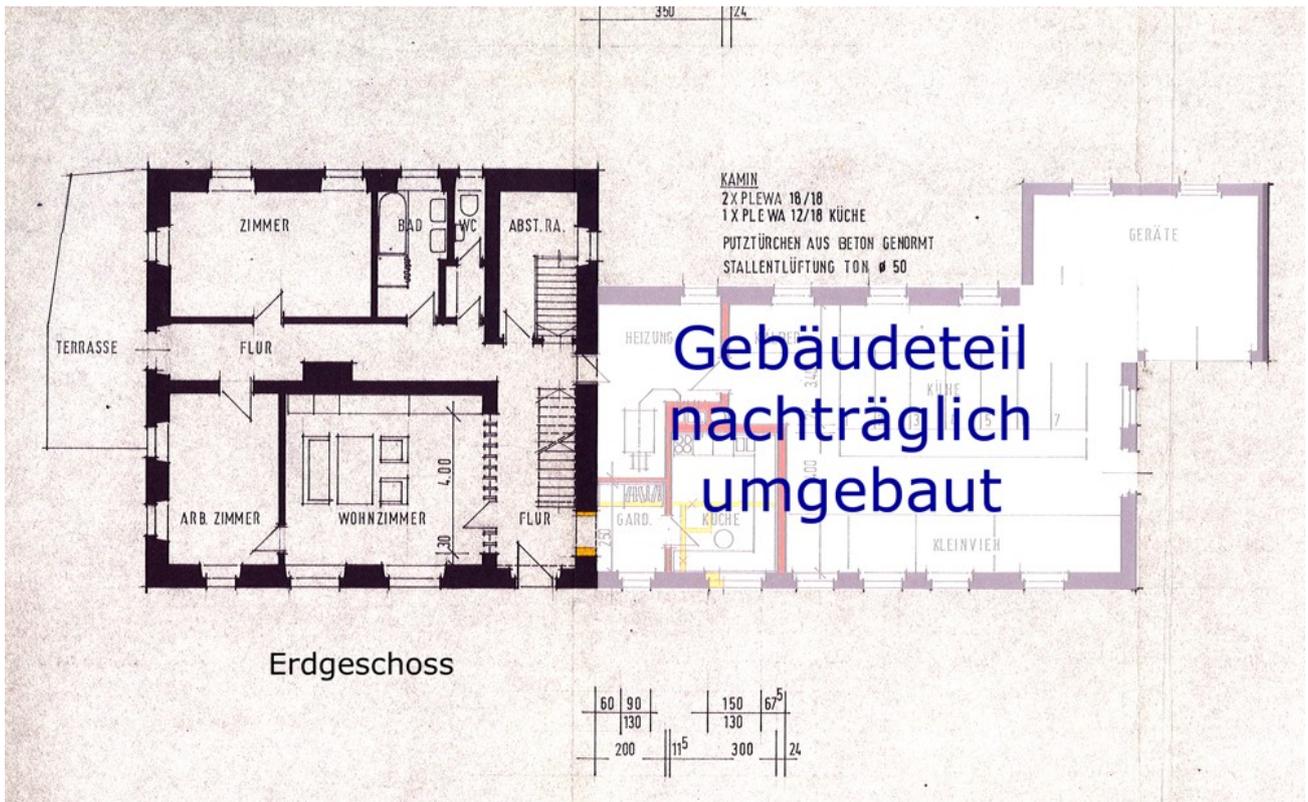
Schuppen

Exposé - Grundrisse

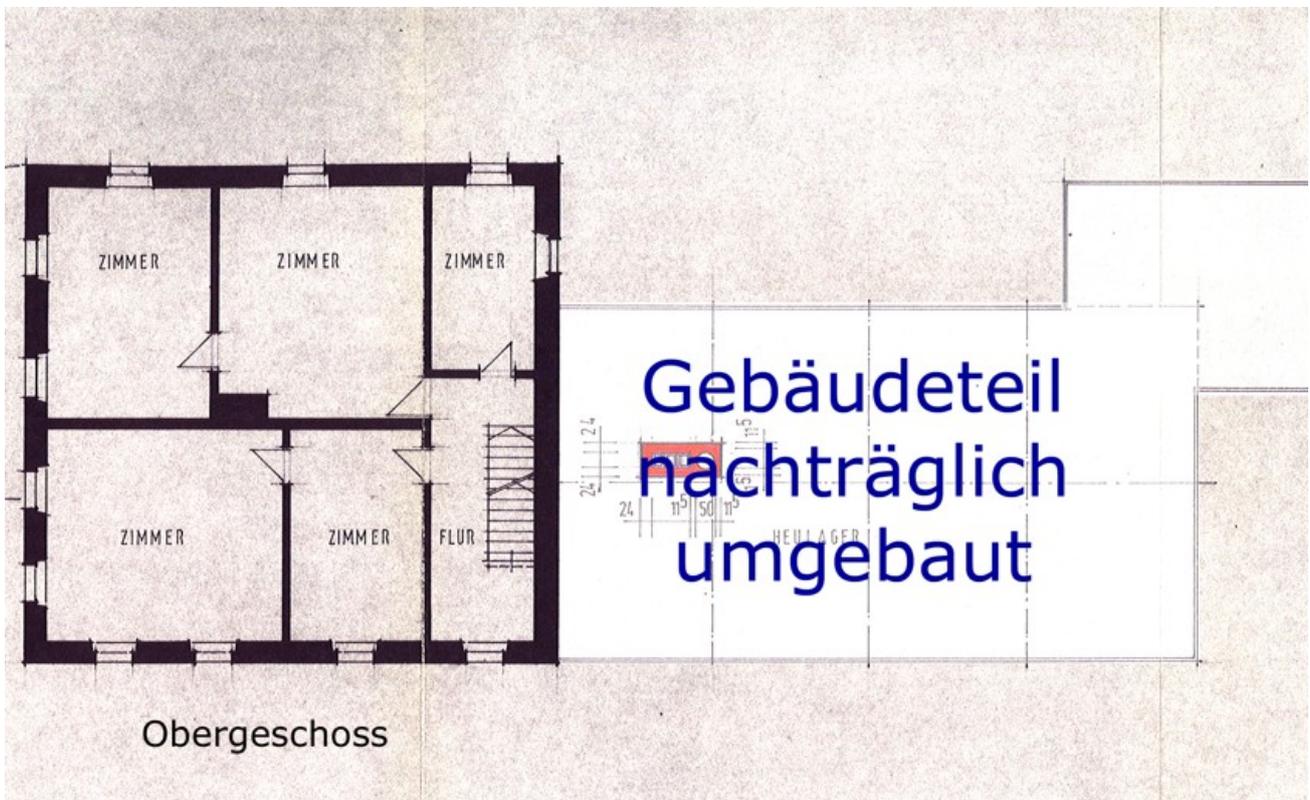


GS OG Ausbau Stallgebäude

Exposé - Grundrisse

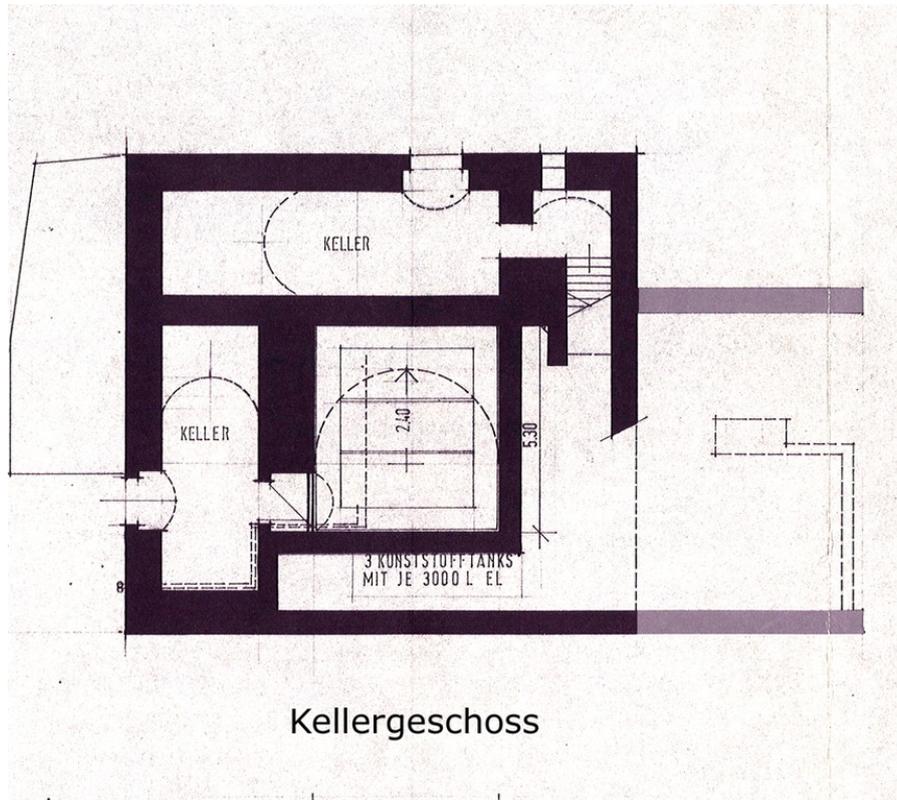


GS Altbau EG



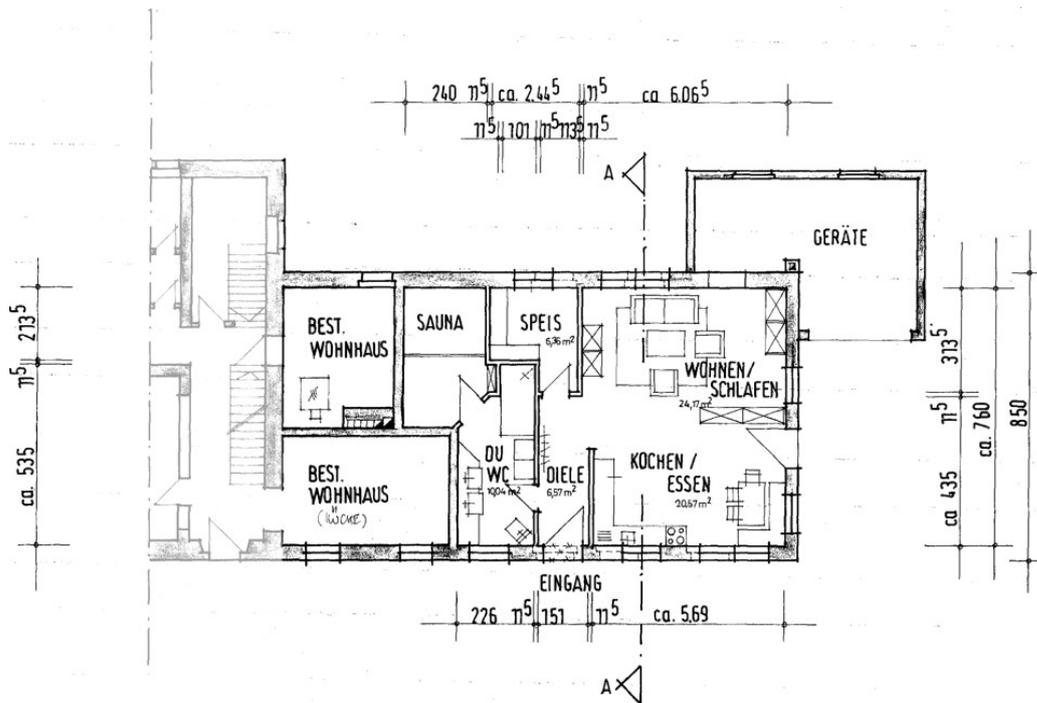
GS Altbau OG

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

GS Altbau Keller



Grundriss Erdgeschoss Stallanbau nach Ausbau

Grundriss EG Stallanbau nach A