

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lichtenfels

### Zwei- bis Dreifamilienwohnhaus zur Eigennutzung oder Kapitalanlage in LIF-Schney



Objekt-Nr. **OM-229520**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **297.500 €**

Ansprechpartner:  
menosgada Service GmbH  
Telefon: 09573 2898770  
Mobil: 0157 92384213

96215 Lichtenfels  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage von Schney liegt dieses Zweifamilienwohnhaus mit zusätzlichem Ausbaupotential im Dachgeschoss. Das Objekt verfügt aktuell über zwei helle, abgeschlossene Wohnungen mit Terrasse bzw. großer Dachterrasse. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde gerade renoviert und steht sofort zum Einzug bereit. Der Dachgeschossausbau ist bereits geplant und befindet sich aktuell in der behördlichen Genehmigung. Das Objekt ist vollständig unterkellert. Auf dem 320qm großen Grundstück stehen neben einem kleinen Garten auch zwei großzügige Garagen zur Verfügung. Supermarkt mit Bäcker, Ärzte und Bahnhof sind fußläufig zu erreichen.

## Ausstattung

Die sofort beziehbare, im Hochparterre gelegene Wohnung verfügt mit ihren drei Zimmern und den 85qm Fläche über den perfekten Grundriss für zwei Personen oder eine kleine Familie. In der großen Küche findet auch ein Essbereich Platz. Über das großzügige Wohnzimmer gelangen Sie auf die Sonnenterrasse. Die Wohnung wurde gerade frisch renoviert und mit hochwertigen und modernen Laminatböden, neuen Heizkörpern sowie neuen Wohnungseingangs- und Zimmertüren ausgestattet.

Die 90qm Wohnung im Obergeschoss verfügt über vier Zimmer mit zusätzlicher Küche und Bad. Das Bad wurde in den 90er Jahren renoviert. Ein Zimmer ist über das Treppenhaus erreichbar, könnte aber auch z.B. als begehbare Kleiderschrank in das Schlafzimmer integriert werden. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet.

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig, Pläne liegen hierfür bereits vor, der entsprechende Bauantrag ist gestellt. Hier ist mit wenig Aufwand eine weitere Wohnung mit 60qm realisierbar. Die Grundrisse können Sie dabei nach Ihren persönlichen Bedürfnissen gestalten. Es wäre auch möglich, die Wohnung im Obergeschoss mit dem Dachgeschoss zusammenzufassen und so eine großzügige Wohnung mit ca. 150qm zu schaffen.

Die mit der aktuellen Wohnfläche von 175qm sowie den beiden Garagen erzielbare Jahreskaltmiete von 13.800€ macht das Objekt auch für Kapitalanleger interessant. Die Rendite ließe sich durch den Dachgeschossausbau noch weiter steigern.

Das ursprünglich im Jahr 1969 erbaute Haus befindet sich in einem soliden Allgemeinzustand. Die Fenster sind zweifachverglaste Kunststofffenster. Aktuell wird das Objekt über eine Ölheizung Baujahr 2006 (BEA 196,7kWh/m<sup>2</sup> - Effizienzklasse F) beheizt. Für das Gebäude liegt ein energetischer Sanierungsfahrplan vor. Energetische Maßnahmen wie z.B. der Einbau einer Wärmepumpe ist förderfähig. Angebote liegen bereits vor.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

menosgada Holding GmbH

Bahnhofstr. 64

96231 Bad Staffelstein

Tel.: (+49) 095 73 289 87 70

Mobil: (+49) 015 79 238 42 13

E-Mail: vertrieb@menosgada.de

Geschäftsführer: Stefan Holhut

Registergericht: Amtsgericht Coburg HRB 654

## **Lage**

Der Lichtenfelser Stadtteil Schney liegt im Oberen Maintal im sogenannten Gottesgarten am Obermain zwischen Bamberg und Coburg in Oberfranken. Im Ort leben etwa 2400 Menschen. Er verfügt über eine gute Nahversorgung (Supermarkt, Bäcker, Metzger) sowie einen Bahnhof. Der Ort ist ideal für Familien, da hier sowohl ein Kindergarten als auch eine Grundschule beheimatet sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	196,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie

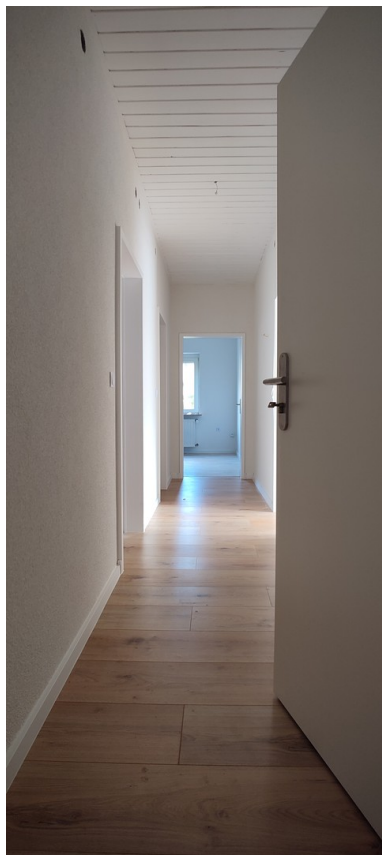


Außen

# Exposé - Galerie



Hochparterre Dachterrasse



Hochparterre Flur

# Exposé - Galerie



Hochparterre Schlafzimmer



Hochparterre Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Hochparterre Wohnzimmer



Hochparterre Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Hochparterre Kinderzimmer



Hochparterre Küche



# Exposé - Galerie



Hochparterre Küche



Hochparterre Bad

# Exposé - Galerie



Hochparterre Bad

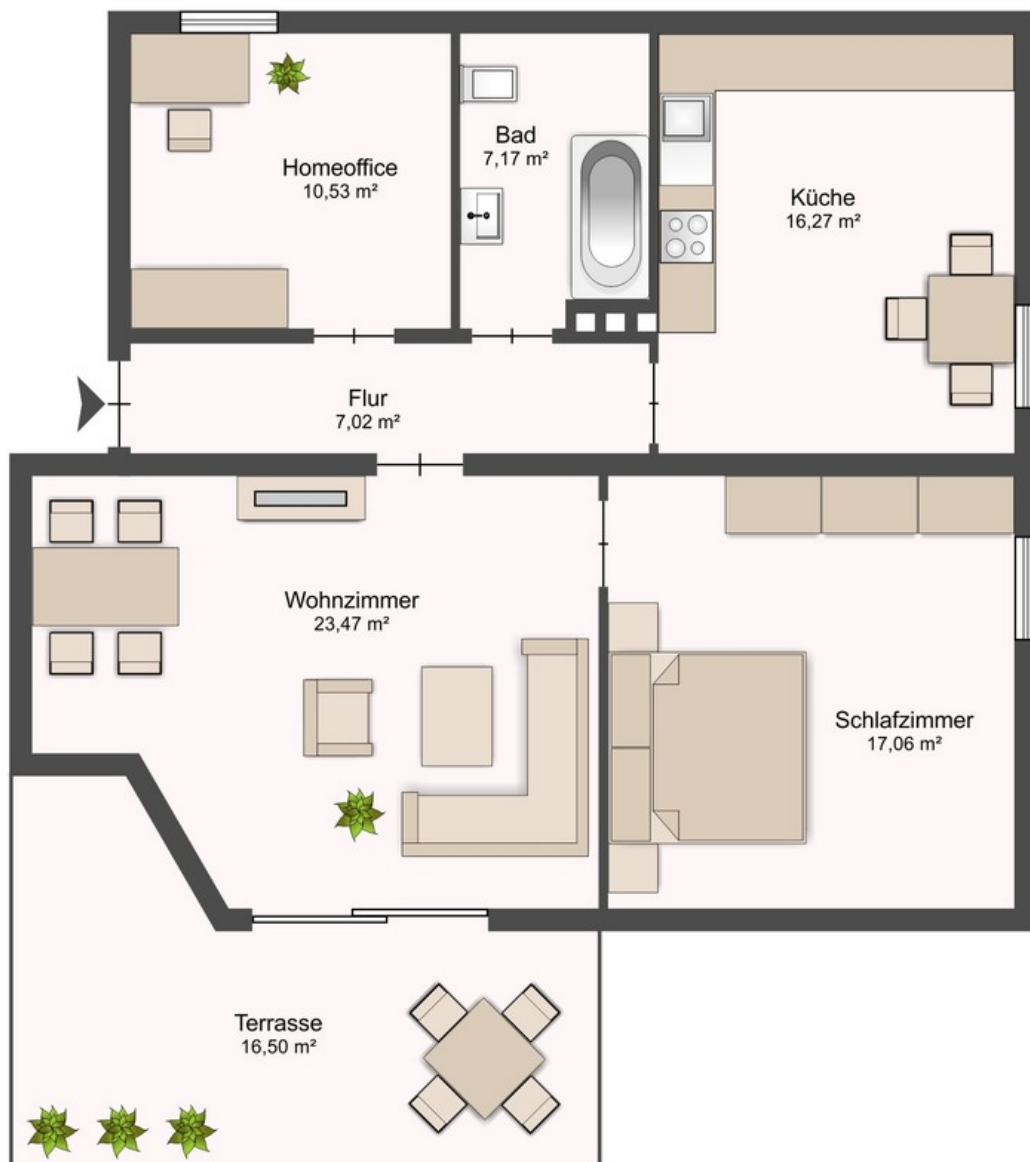


Hochparterre Heizung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



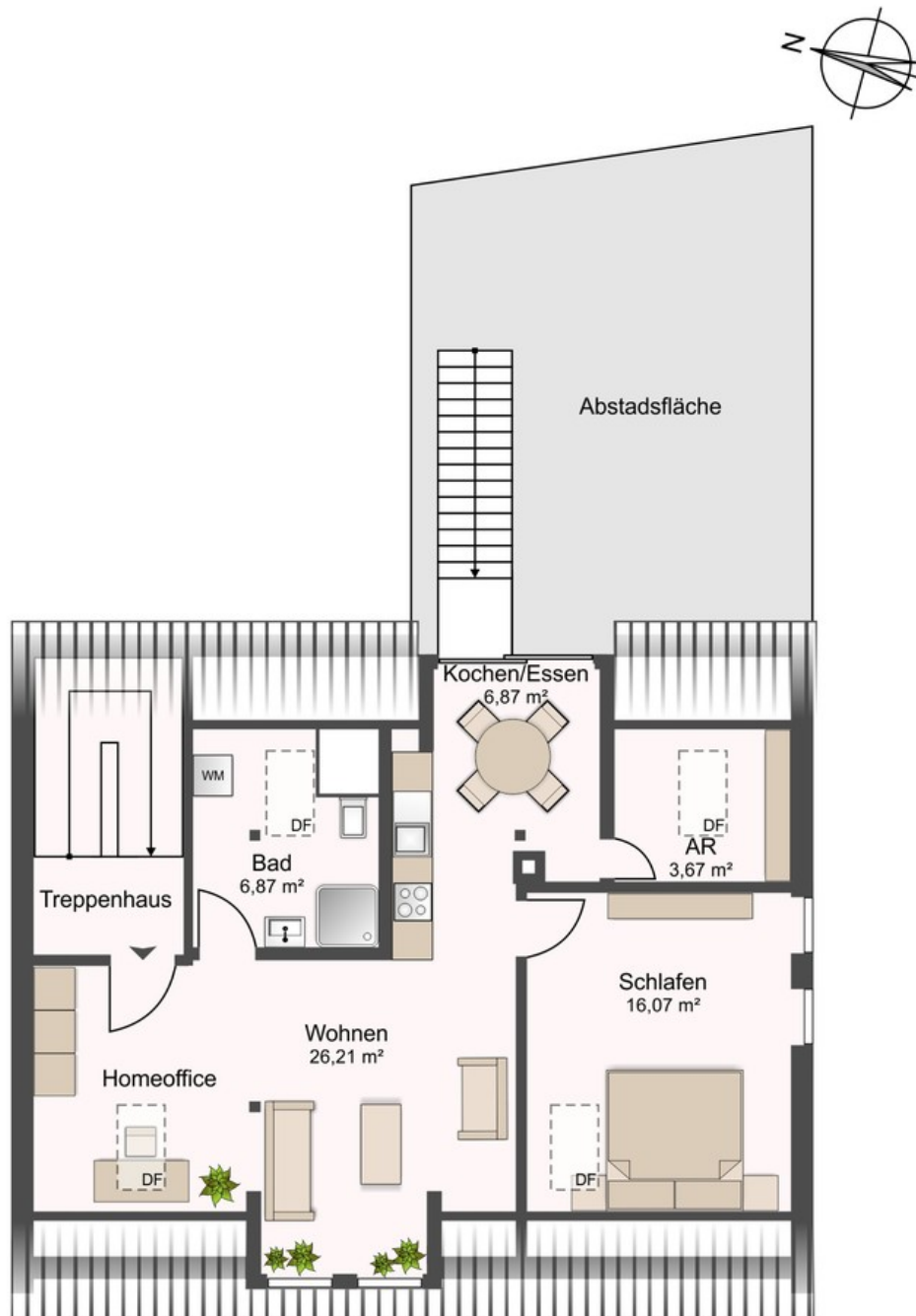
Hochparterre

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Geplanter Dachgeschossausbau