

Exposé

Einfamilienhaus in Grafengehaig **Alleinlage! Schönes EFH mit Weitblick**



Objekt-Nr. **OM-312989**

Einfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Claudia Weber

95356 Grafengehaig
Bayern
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.400,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von 140 qm auf einer Grundstücksgröße von 1400 qm.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Holzscheunen, 1 Garage und 1 Stellplatz.

Das Haus ist 1934 erbaut und wurde ab 2015 kernsaniert, es ist komplett trocken. Es war die ganzen Jahre vermietet und soll jetzt verkauft werden.

Die Betriebskosten sind sehr günstig, sie betragen ca. 210,00 € monatlich inkl. Holz und neuer Grundsteuererhöhung ab 2025. Belege sind einsehbar.

Es hat 75 cm Natursteinmauer, die das Haus im Sommer schön kühlt.

Der tolle Gewölbekeller lädt zum einlagern ein.

Von der Terrasse aus läßt sich ein unvergesslicher Sonnenuntergang genießen.

2015 Dach- Balken verstärkt, neu gedeckt und isoliert.

2015 Fenster 2 fach Isolierverglasung

2015 elektrische Leitungen mit neuem Zähler

2015 neue Leitungen und Sanitäreanlagen

2015 Holzscheitofen fröhling -Zentralheizung

2020 Küchenherd/ Ofen mit Speckstein

2020 Terrasse

2022 Neue Kleinkläranlage

2023 Fassade

EG

Große mit Ausgang zur Terrasse

Gäste WC

1. Zimmer

1. Zimmer

1. OG

Wannenbad

1. großes Zimmer

2. Zimmer

3. Zimmer

Es ist alles frisch renoviert und bezugsfertig.

Das Sonnenhaus ist hell und lichtdurchflutet.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Zum Verkauf steht ein schönes Einfamilienhaus mit viel Charme.

Es befindet sich im schönen Naturpark Frankenwald in der Ortsrandlage von Grafengehaig im Landkreis Kulmbach an einer ruhigen Straße.

Geschützte Natur- und Kulturlandschaften umgeben von Feldern, Bäche, Streuobstwiesen und Wäldern.

In unmittelbarer Nähe können Sie in ein tolles Wanderwegnetz einsteigen.

Am Walberngrüner Gletscher gibt es eine beleuchtete Langlaufloipe für alle Anforderungen.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in 6 km Entfernung.

Im gesamten Umkreis von 14 km hat man Apotheken, Ärzte, Krankenhaus, Tierärzte, Tierkliniken, Schulen, Kindergärten, Naturfreibäder, Hallenbad uvm.

Vom Grundstück bis zur A9 Münchberg/Nord sind es 15 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



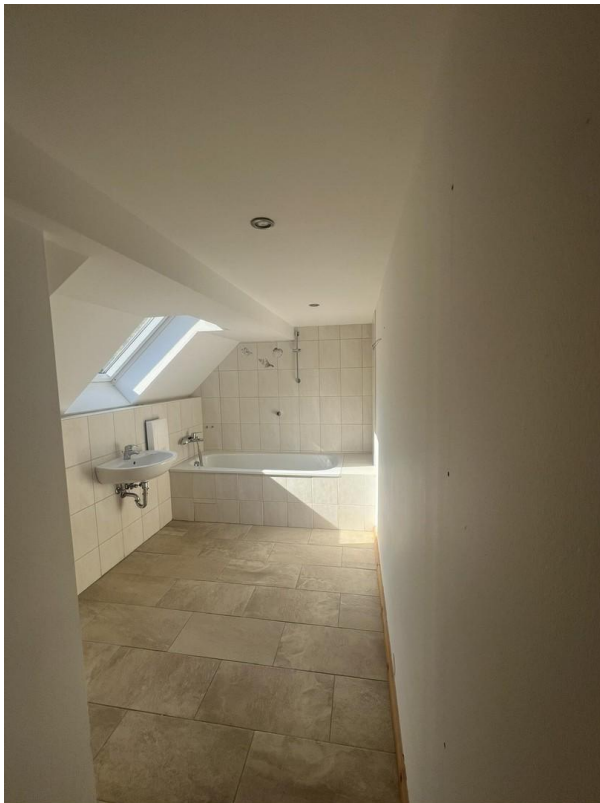
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

