

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Steinwiesen Zwei-/Mehrfamilienhaus zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-313483**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **170.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Gottwald-Michel

Silberbergstr. 2  
96349 Steinwiesen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	12,00	Garagen	3
Wohnfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zwei-/Mehrfamilienhaus zu verkaufen

Besichtigung ist bei vorhandener Bonität kurzfristig möglich.

Bei Interesse melden Sie sich mit vollständigen Kontaktdaten ( Name Adresse Telefon ) an Michael Gottwald-Michel

Kein Mietkauf oder Ratenkauf

Zwei-/Mehrfamilienhaus mit ca. 370 Qm Wohnfläche in zentraler Lage von 96349 Steinwiesen mit derzeit drei Wohneinheiten.

Eine vierte könnte mit etwas Aufwand abgetrennt werden.

Gesamt :

12 Zimmer

5 Badezimmer ( 3 mit Badewanne )

4 Küchen ( 2 mit Einbauküche )

3 Abstellräume/Speisekammern

3 Gäste-WC

3 Kellerräume

Das Wohnhaus ist aus dem Jahr 1936 ein Anbau kam 1954 dazu,

ein Nebengebäude mit den 3 Garagen ist aus dem Jahr 1974.

Das grosse Nebengebäude verfügt über Lagermöglichkeiten und 3 Garagen mit modernen Sektionaltoren (zwei davon mit Funkhandsender).

Die Bausubstanz ist Altersentsprechend gepflegt

Die Elektroinstallation des Hauses wurde vor einigen Jahren zum Grossteil komplett erneuert.

Die Bäder sind gefliest,eins gefliest mit Laminatfläche.

Alle anderen Räume sind mit modernem grauem Laminat ausgestattet,1 Schlafzimmer noch mit Teppich.

Alle Fenster sind aus Kunststoff doppelt verglast,einige dreifach.

Das Haus ist teilunterkellert.

Grundstücksfläche: ca. 550 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 370 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist 550 QM gross , von kleineren Gärten und einem gepflasterten Hof/ Terrasse umgeben und liegt direkt an der Rodach mit Treppenzugang zum schöpfen von Gießwasser.

Beheizt wird das Gebäude mit einer modernen Buderus Brennwerttherme Baujahr 2013. Zusätzlich ist ein moderner Kachelofen und ein Schwedenofen eingebaut die für wohlige Wärme sorgen.

Die Aussenfassade ist gedämmt ebenso die oberste Geschossdecke.

Ein Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus.

Ein Haus - viele Möglichkeiten. Einen Teil bewohnen den anderen vermieten, oder als gesamtes Mietobjekt / Investitionsobjekt. Genug Dachfläche für Solar ist auch vorhanden.

Eine der Mietwohnungen liegt im 1. Stock 3 Zimmer; Küche, Bad ist 75 QM gross und wurde bis Dezember 2023 vermietet und ist frisch renoviert. Sie verfügt über einen separaten Eingang, eine funktionierende Einbauküche und Glasfaseranschluss.

Über den gleichen Eingang erreicht man Parterre die zweite Mietwohnung mit ca. 60 QM, 2 Zimmer, Küche, Bad. Aktuell hat diese einen Zweiten Hauseingang zu den Garagen.

Im Haupthaus befindet sich im Erdgeschoss auf ca. 109 qm ein offener Wohnbereich Küche/ Esszimmer mit Einbauküche, ein Anschluss für einen Kaminofen, 2 Bäder eins mit Dusche das andere mit Badewanne. Ein separates Gäste-WC, ein geräumiges Schlafzimmer und ein grosses Wohnzimmer mit modernem Kachelofen. In der Küche wurde nach aufsteigender Feuchtigkeit bereits eine Horizontalsperre eingebaut. Hier besteht eventuell weiterer Handlungsbedarf. Dieser Mangel ist bereits in der Marktpreisermittlung berücksichtigt

Das Obergeschoss benötigt etwas Farbe, da es bis vor kurzem ebenfalls noch bewohnt wurde. Im Wohnzimmer ist ein Kaminofen vorhanden, eine Küche, ein grosses modernes Bad, ein separates WC, 2 Schlafzimmer und drei weitere Räume die als Kinderzimmer, Büro/Mehrzweckzimmer dienen könnten. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

Übergabe bei Verkauf im geräumten Zustand.

Verkauf erfolgt ohne zusätzliche Maklerprovision.

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Energieverbrauch: 127,40 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Energieeffizienzklasse: D

Ausstellungsdatum: 20.06.2024

Gültig bis: 2034-06-20

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1936/1954

Letzte Modernisierung: 2023

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Steinwiesen ist ein Markt im oberfränkischen Landkreis Kronach in Bayern. Sie ist die größte Gemeinde der Region Oberes Rodachtal. Zur Kreisstadt Kronach sind es 13 Kilometer.

Arzt, Bank, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind vor Ort vorhanden. Ebenso eine Busverbindung zur Kreisstadt Kronach.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garagen mit Sektionaltor

# Exposé - Galerie



Zufahrt Garagen



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



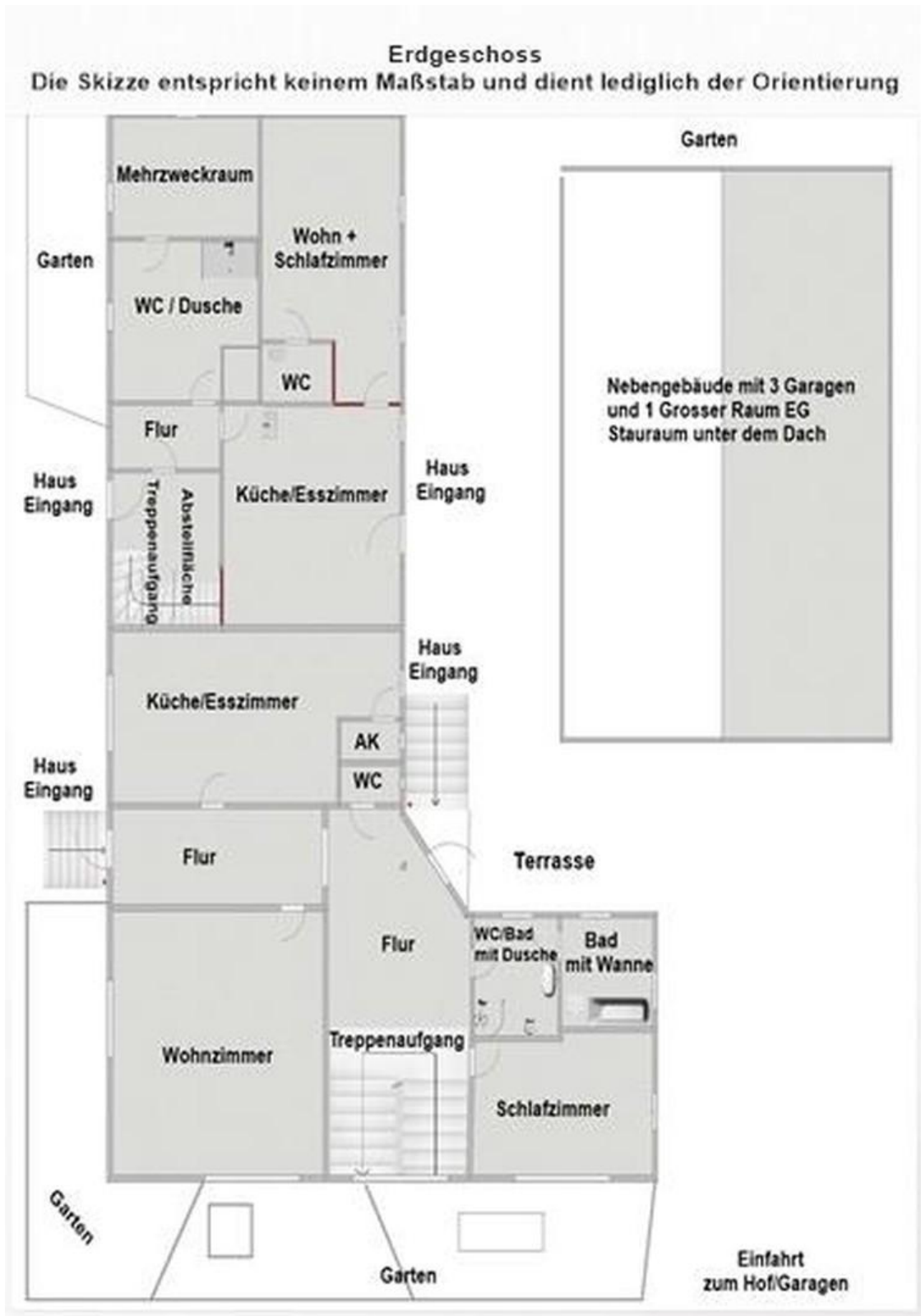
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

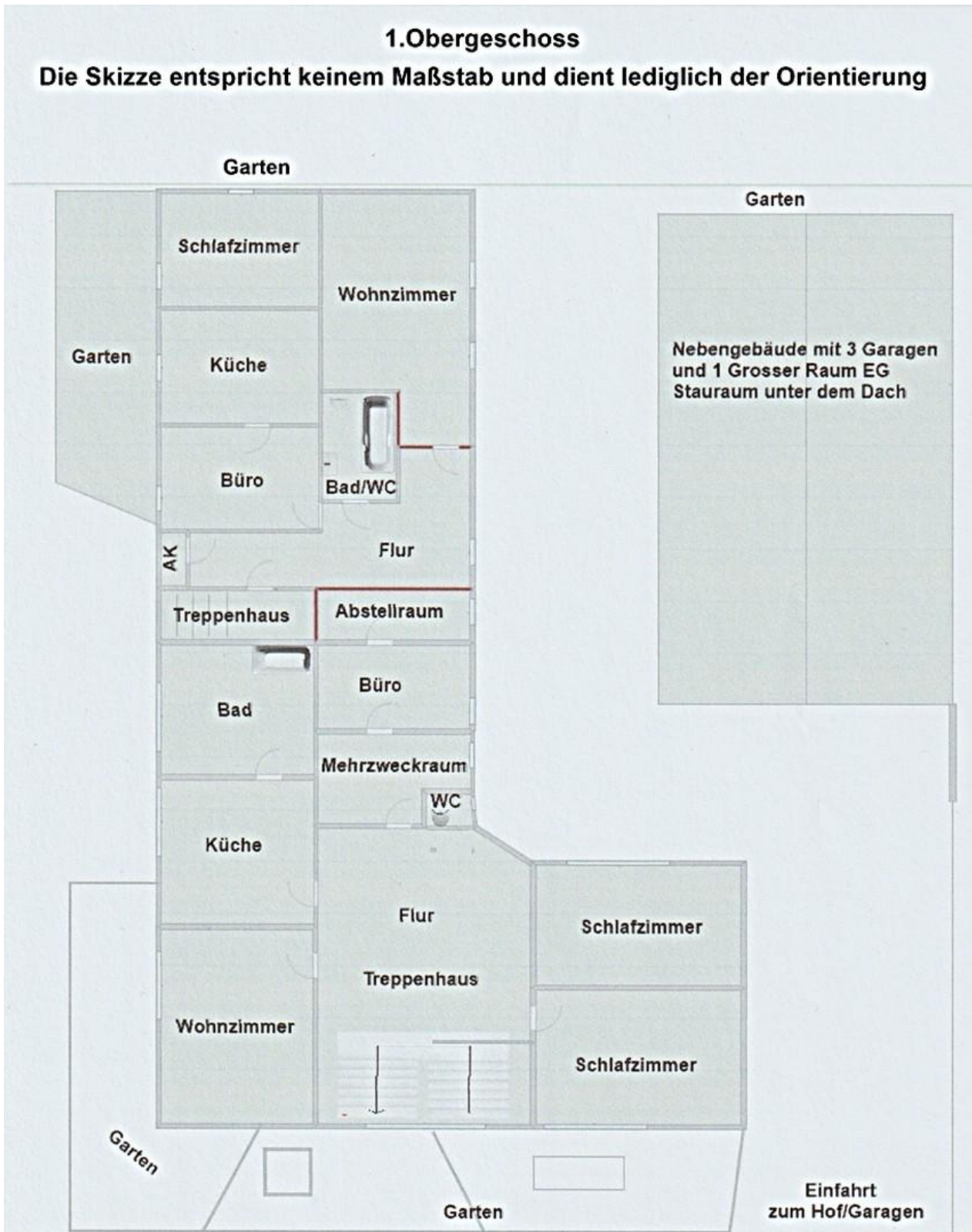


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## 1.Obergeschoss

Die Skizze entspricht keinem Maßstab und dient lediglich der Orientierung



1. Obergeschoss