

# Exposé

## Wohnung in Tirschenreuth

### Helle und renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Tirschenreuth



Objekt-Nr. **OM-316092**

#### Wohnung

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Bauer  
Telefon: 0151 26226466

Schmellerstr. 13  
95643 Tirschenreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,82 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2024 umfassend renovierte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines charmanten Dreifamilienhauses in der Altstadt von Tirschenreuth. Die Sanierung umfasste sämtliche Bereiche: Neue hochwertige Fußböden, Austausch der Türen, Modernisierung der Heizkörper sowie eine vollständige Neugestaltung der Wände. Zusätzlich wurden kleinere Reparaturen durchgeführt.

Mit einer Wohnfläche von 87,82 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, eine neue Einbauküche und einen großzügigen Eingangsbereich. Der geräumige Balkon und eine praktische Abstellkammer runden das Angebot ab.

Aufgrund des leerstands eignet sich die Wohnung sowohl für Kapitalanleger, als auch für Selbstnutzer. Dank der optimalen Raumaufteilung ist sie besonders für junge Paare oder Familien mit älteren Kindern attraktiv, da alle Zimmer separat zugänglich sind und es keine Durchgangszimmer gibt.

Das Objekt wird provisionsfrei angeboten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Einbauküche

## Lage

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt in der Altstadt in Marktplatznähe und ist daher sehr zentral gelegen. Für die Parkflächen vor dem Haus kann ein Anwohnerausweis bei der Stadt für wenige Euro pro Jahr erworben werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss