

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kulmbach

**Doppelhaushälfte mit zwei 3 Zimmerwohnungen, eine Whg. derzeit vermietet, ruhige, grüne Hanglage**



Objekt-Nr. OM-319105

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:  
Marianne Six

Wolfskehle 39  
95326 Kulmbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	552,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	235,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1966 errichtet, 1988 wurde das Gebäude um ein weiteres Stockwerk vergrößert mit einem großen Giebel nach Südwesten.

Wohnfläche 235 qm, Nutzfläche ca. 85 qm = 320 qm, Grund 552 qm.

Ein Mehrgenerationenhaus für die ganze Familie oder Platz zum Wohnen und Arbeiten (Homeoffice)

Das Haus bietet viele Möglichkeiten sowohl für Kapitalanleger oder Eigennutzer.

Die Wohnung im ersten Stock ist derzeit vermietet.

Es sind vom ersten Stock keine Bilder in der Anzeige um die Privatsphäre zu wahren.

Im Erdgeschoß lädt eine überdachte Terrasse zum Sitzen ein, 2 Zimmer, Duschbad/WC, Flur sowie eine großzügige Diele im Treppenhaus, 3 Kellerabteile und der Heizungsraum-u. Waschkeller schließen an. (Gastherme und Warmwasserspeicher aus 2010) 87,23 qm (Wohn und Nutzfläche)

Im ersten Stock liegt eine drei Zimmerwohnung, Balkon, Bad mit Wanne, große Wohnküche, EBK 2016, von der Küche führt eine Türe in der Gartenbereich an der Nordseite. Die Wohnung wurde 2016 renoviert und hat eine Wohnfläche von 93,60 qm.

Im zweiten Stock liegt ebenfalls eine drei Zimmerwohnung mit Loggia, Bad mit Wanne, große Wohnküche, von der Küche führt eine Tür zur rückwärtigen Terrasse. Gesamtwohnfläche 2. OG 85,20 qm.

Der pflegeleichte Garten fällt nach Südwesten ab, er bietet allerlei Nutzungsmöglichkeiten, offener Gartenschuppen.

Zwei Einzelgaragen und ein Stellplatz runden das Ganze ab.

## Ausstattung

In der Wohnung im ersten Stock ist Fischgrätparkett, Vinylboden und Teppich verlegt, die Fenster wurden zwischen 2006 und 2016 erneuert, die Einbauküche 2016 erneuert, im zweiten Stock im kleinen Zimmer Vinylboden verlegt.

Die Gasheizung + Warmwasserspeicher 2010 erneuert

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber vorgelegten Informationen zum Objekt, wie Grundrisse, Pläne, ectr. Für die Richtigkeit übernehmen wir keinerlei Haftung.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, Expose oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Marianne Six Immobilien

Berliner Str. 9

82110 Germering

0898419643

immobilien.six@t-online.de

## Lage

Kulmbach ist eine große Kreisstadt im oberfränkischen Landkreis Kulmbach. Sie liegt direkt am Main, etwa 20 km nördlich von Bayreuth und ist bekannt durch die hier ansässigen Brauereien, Unicampus Kulmbach/Bayreuth, Klinikum Kulmbach. Auch die Plassenburg mit der größten Zinnfigurensammlung der Welt ist vielen ein Begriff. Von der Loggia im 2. OG hat man einen guten Blick auf die Burg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick auf die Plassenburg



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Loggia



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Speicher



Speicher

# Exposé - Galerie



Aussenansicht - Rückseite



Aussenansicht - Westen

# Exposé - Galerie



Terrasse an der Rückseite



Schuppen

# Exposé - Grundrisse



zweiter Stock/Dachgeschoß



erstes Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß/Eingang/Keller