

Exposé

Mehrfamilienhaus in Selbitz

Mehrfamilienhaus in bester Lage



Objekt-Nr. **OM-319445**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **198.888 €**

Ansprechpartner:
Kirsten Moser

95152 Selbitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	526,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	250,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 1960 gebaute, ungeteilte Mehrfamilienhaus ist umrahmt von einem großzügigen Garten und befindet sich auf einem 526qm großen Grundstück. Ein modernes Gartenhäuschen befindet sich im größeren, hinteren Teil des Gartens, welcher nach Süd/Westen ausgerichtet ist. Der Hauseingang liegt mittig von zwei Garagen und führt in ein helles steingefliestes Treppenhaus. Durch das Treppenhaus gelangt man in zwei identisch geschnittene ca. 100qm große drei Zimmer Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Weiter führt das Treppenhaus in eine gemütliche zwei Zimmer Dachgeschosswohnung mit ca. 50qm Größe, von welcher aus man über eine Ausziehleiter in den Spitzboden gelangt. Die Dachgeschosswohnung hat derzeit eine mittige Stehhöhe von 2,00m, welche sich durch öffnen des Spitzbodens um mindestens 40 cm erhöhen ließe. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet vom Keller aus Verbindungen zum Garten und in die linke Garage.

Ausstattung

Betritt man den Flur der Wohnung im ersten OG findet man auf der rechten Seite das Badezimmer mit Duschkabine, Badewanne und Fenster. Das WC liegt in einem separaten Raum nebenan. Ein Stück weiter geht man durch einen Torbogen an einer Garderobennische vorbei in ein Büro- oder Gästezimmer. Ideal gelegen befindet sich das ehemalige Schlafzimmer gegenüber vom Badezimmer. Das Ende des Flurs mündet in das geräumige rechtwinklig angeordnete Wohn- und Esszimmer mit schönem Echtholzparkettboden, in welchem sich auch die Küche findet. Die schmalgeschnittene Einbauküche bietet viel Stauraum und kurze Arbeitswege. Eine praktische Durchreiche verbindet die Küche mit dem Essbereich und durch eine Schiebetüre lässt sich der Wohnbereich abtrennen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ermöglicht aufgrund großer Fenster nahezu einen Rundumblick auf die benachbarten grünen Gärten.

Auf der rechten Seite der Dachgeschosswohnung befindet sich im Eingangsbereich ein Abstellraum und ein modernes Duschbad mit einem Dachfenster. Im Anschluss liegt eine helle Wohnküche, mit einem Fenster in Süd-West Ausrichtung. Gegenüber befindet sich das ehemalige Schlafzimmer und links vom Eingangsbereich findet sich das ehemalige Wohnzimmer, was durch freiliegende Dachbalken und eine Deckenholzverkleidung das gemütliche Ambiente einer Dachgeschosswohnung bietet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Im Keller befindet sich eine Öl Brennwertheizung, welche in 2017 eingebaut wurde sowie die Öltanks. Neben Abstellräumen gibt es einen Hauswirtschaftsraum für Waschmaschinen, Wäschetrockner etc. und zudem ein WC, Waschbecken und eine Duschmöglichkeit. Vom Hauswirtschaftsraum führt auch eine Treppe in den Garten. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss sind sofort beziehbar. Die Wohnung im Erdgeschoss befindet sich seit drei Jahren in einem Mietverhältnis. Ein Energieausweis wird gerade erstellt und nachgereicht.

Lage

Die Stadt Selbitz liegt inmitten einer Ferienregion im Selbitz Tal des Frankenwaldes, unweit von Luftkurorten und Thermalbädern. Aufgrund kulinarischer Highlights der fränkischen Küche ist der Frankenwald auch als die Genussregion Bayerns bekannt. Die Kreisstadt Hof ist aufgrund der Distanz von 15 km schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Durch die zentrale Lage sind die Autobahnen A9, A72 und A93 nach nur 6 km bis 19km erreichbar. Das Haus selbst liegt auf einer Anhöhe in einem ruhigen, grünen Wohngebiet und gleichsam erreicht man das Stadtzentrum in wenigen Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und der Bahnhof liegen in 5 bis 15 Minuten fußläufig Entfernung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Treppenhaus



OG1 Wohnbereich

Exposé - Galerie



OG1 Essbereich



OG1 Küche li



OG1 Küche re

Exposé - Galerie



OG1 Schlafzimmer



OG1 Badezimmer

Exposé - Galerie



OG1 Badezimmer 1



OG1 WC



OG1 Büro/Gästezimmer

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Küche

Exposé - Galerie



DG Badezimmer

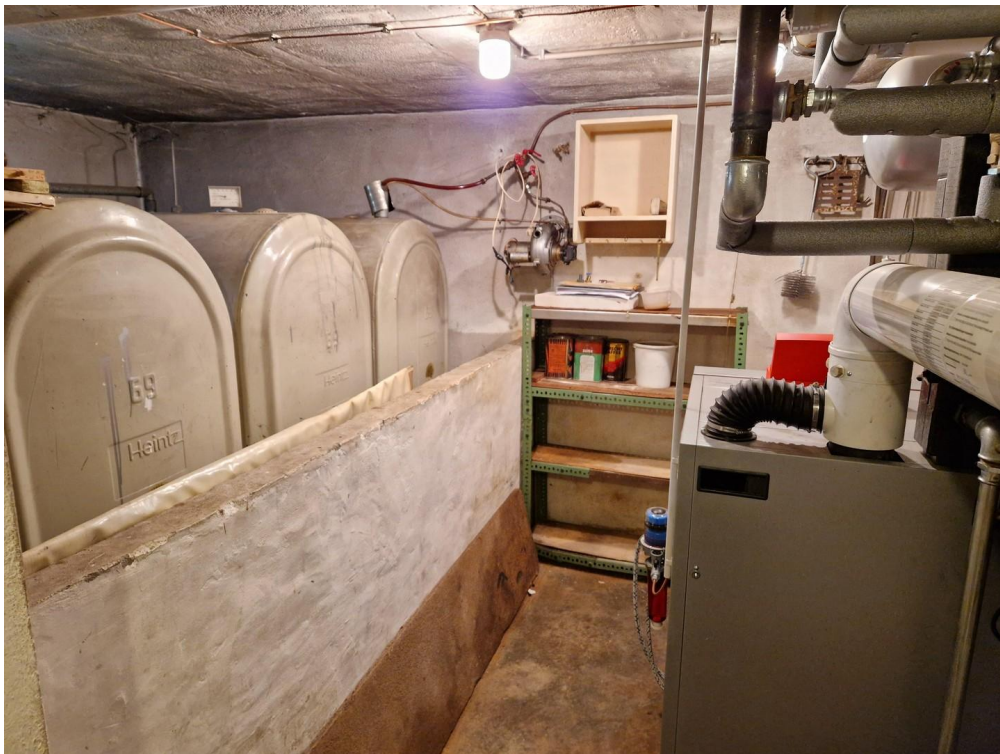


DG Wohnraum

Exposé - Galerie

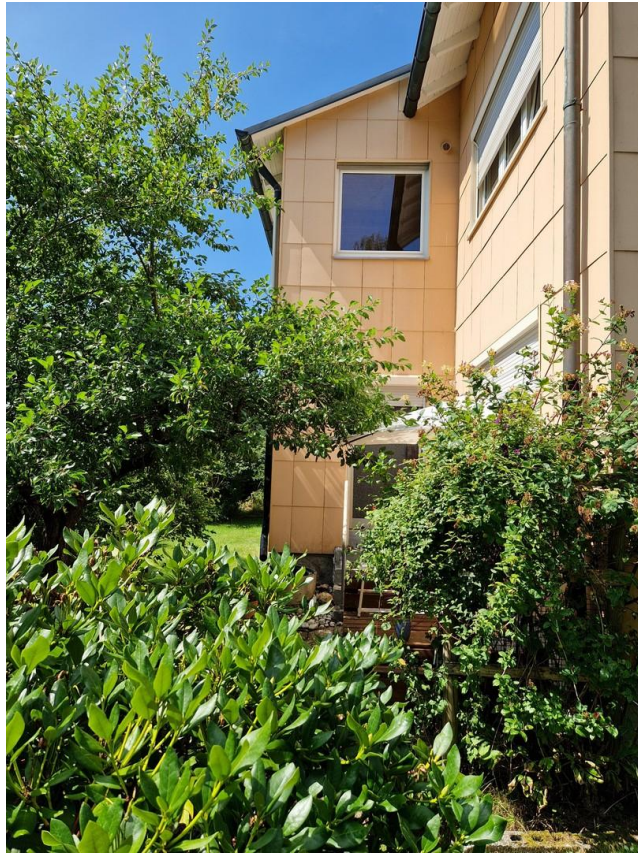


DG Spitzboden



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Haus Ostansicht



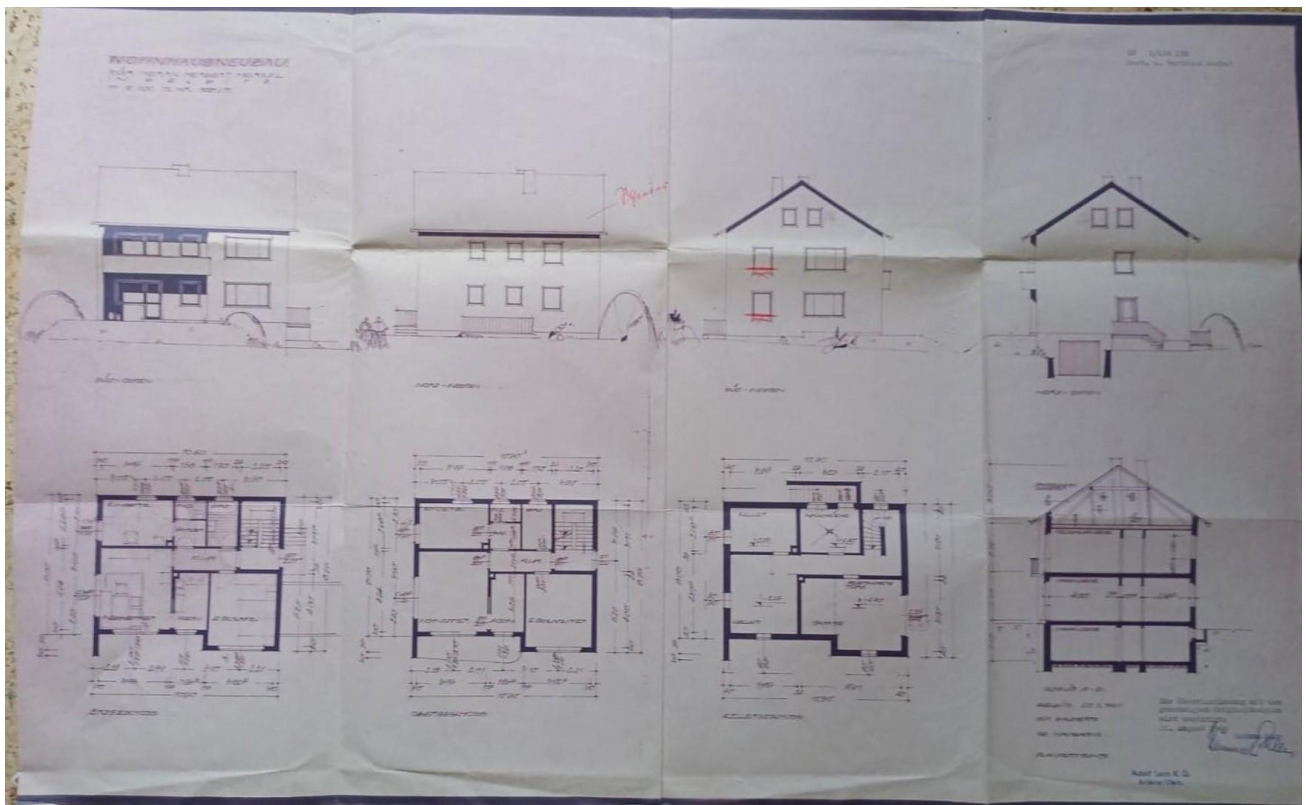
Garten Süd Ausrichtung

Exposé - Galerie



Süd Aussicht mit Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss Haus

Exposé - Anhänge

1. Haus Lage



Feldstraße

Sudetenstraße

Sudetenstraße

Hochstraße

Zelch

Feldstraße

Arbeiter-Samariter-Bund

Schillerstraße

Dr. Gernar Beichler

TRS Tra Spezial

HS
E

Hochstraße