

Exposé

Doppelhaushälfte in Naila

**Haus direkt in Naila, Holz-/Gas-Hybrid Heizung,
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-325401**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **140.000 €**

95119 Naila
Bayern
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues gemütliches Zuhause für sich oder Ihre kleine Familie?

Es soll ruhig gelegen sein und trotzdem zentral?

Mit Garten am Haus, der nicht zu groß und nicht zu klein ist?

Mit verschiedenen Möglichkeiten des Heizens?

Sie wünschen sich, den Arbeitstag auf einer sonnigen Terrasse ausklingen zu lassen?

Und im Winter gemütlich vor dem Kamin zu sitzen?

Dann haben wir genau das Richtige für Sie:

Doppelhaushälfte in Naila

Im teilunterkellerten Haus, in dem sich auch ein Hobbyraum mit Heizkörper befindet, finden Sie im Erdgeschoss:

ein großes Bad mit 2 Waschbecken, Dusche und Badewanne, eine separates WC, ein großes, teilbares Zimmer mit Zugang zum Garten und einer kleinen Terrasse, ein Arbeitszimmer mit LAN-Anschluss, Kaminofen und Wasseranschluss, das früher als Küche genutzt wurde und ein Schlafzimmer. Durch das frisch renovierte Treppenhaus gelangt man ins Obergeschoss:

dort findet man ein WC, ein teilbares großes Zimmer (LAN vorhanden) mit einem Holzofen, mit dem man auch Kochen und Backen kann, sowie Zugang zur großen Terrasse (32 m²), auf der man ab Mittag bis Sonnenuntergang die Sonne genießen kann. Markise und Elektroanschluss sind auf der Terrasse vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich auch die große neue Küche mit Einbauküche und Essecke, und einem weiteren Zugang zur Terrasse.

Das Dachgeschoss mit Spitzboden kann ausgebaut werden. Elektroleitungen sind vorhanden.

Das Haus verfügt über eine Gas- und eine Holzzentralheizung die miteinander kombiniert sind (hybrid). Das senkt die Energiekosten und es werden auch die Anforderungen des GeG erfüllt. Wir haben in den letzten Jahren für Heizen, Warmwasser und Kochen jährlich durchschnittlich weniger als 4.000 kWh Gas verbraucht und ca. 8 Festmeter Holz. Verschiedene Möglichkeiten, das Holz trocken zu lagern sind vorhanden. Auch ein Starkstromanschluss.

Das Haus ist fortlaufend renoviert.

Highlights:

2 Kaminöfen

32m² große Terrasse/Balkon

Neue Einbauküche

Keller und ausbaufähiger Dachboden

Vom Eigentümer zu verkaufen, daher keine Provision.

Bitte keine Makleranfragen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann kontaktieren Sie uns gerne und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Bitte lassen Sie uns etwas über sich wissen.

Ausstattung

In den letzten 16 Jahren fortlaufend renoviert, ein Großteil der Fenster wurde schon getauscht, ein Teil des Daches wurde mit Prefa gedeckt, eine Holzzentralheizung mit Pufferspeicher eingebaut, die Elektrik in einigen Teilen erneuert, sowie teilweise Wasser- und Abwasserleitungen erneuert,

das Gasbrennwertgerät wurde auch regelmäßig gewartet.

Das Bad könnte/sollte nach Ihren Wünschen neu gemacht werden

In den 2 Toiletten im Haus könnte man noch Waschbecken einbauen

Vor 2 Wochen haben wir festgestellt, dass eine Stelle am Dach zur Gartenseite feucht ist. Ein Dachdecker hat die Erneuerung dieser Dachseite empfohlen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Naila liegt knapp 20 km westlich der Kreisstadt Hof im östlichen Frankenwald und hat rund 8.000 Einwohner.

Nur ca. 8 km entfernt erreichen Sie die Autobahn A9 sowie die A72, welche Ihnen eine gute Anbindung in sämtliche Richtungen gewährleistet.

Die Bundesstraße 173 führt direkt an Naila vorbei und verbindet die Städte Hof und Kronach miteinander.

Alternativ zum Auto können die vorhandenen Bus/- und Bahnanbindungen genutzt werden.

Des Weiteren befindet sich vor Ort ein großes Angebot an Schulen (Grund-, Sonder-, Mittelschule sowie Realschule und Gymnasium) unterschiedlichste Ärzte, ein Krankenhaus und sehr viele Einkaufsmöglichkeiten.

Nicht zuletzt wegen des Angebots an Arbeitsplätzen findet man in Naila eine gut entwickelte Infrastruktur vor, die neben allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs auch ein weit gestreutes Freizeitangebot bietet.

Gerade Naturliebhaber kommen hier aber auch auf ihre Kosten. Es gibt ein sehr gut ausgebautes Wegenetz des Frankenwaldvereins.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	372,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Treppenhaus, neu renoviert

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer OG



Wohn-/Esszimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer EG



Bad mit Badewanne u Dusche EG



andere Seite vom Bad

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG mit Kamin



Einbauküche 3 Jahre alt

Exposé - Galerie



Küche OG



Blick aus dem Garten



Blick von Terrasse in Garten

Exposé - Galerie



große Terrasse



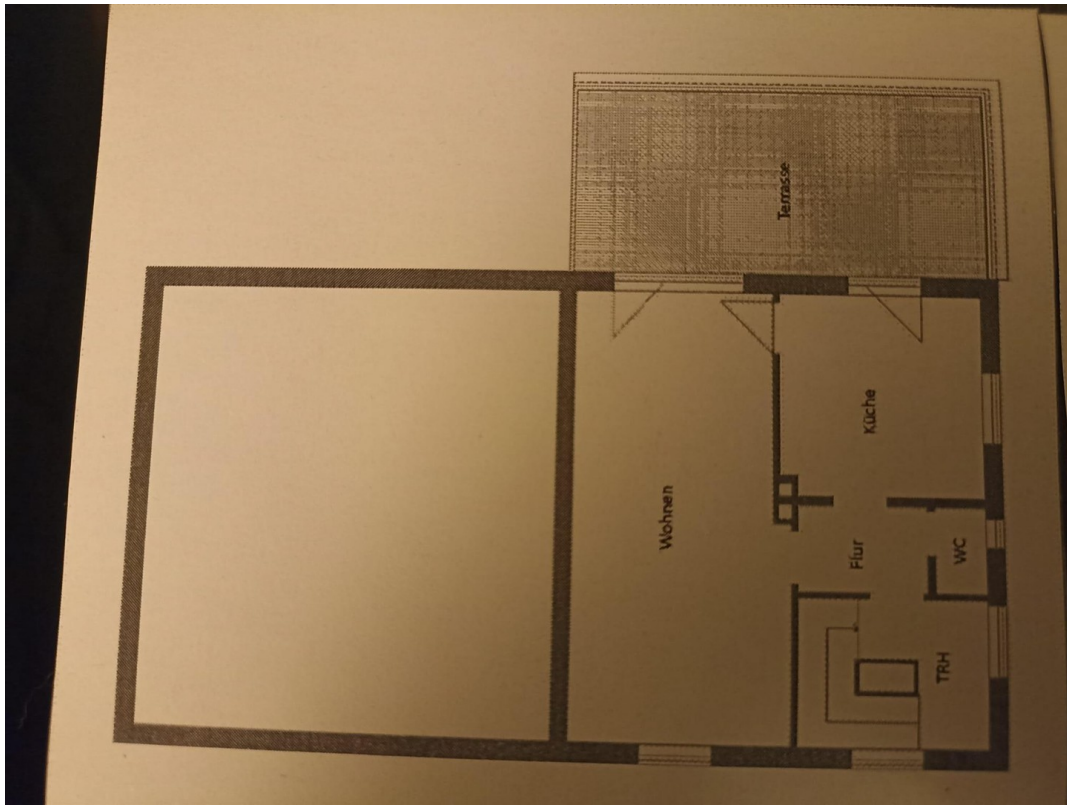
Kinder-/Gästezimmer EG

Exposé - Galerie

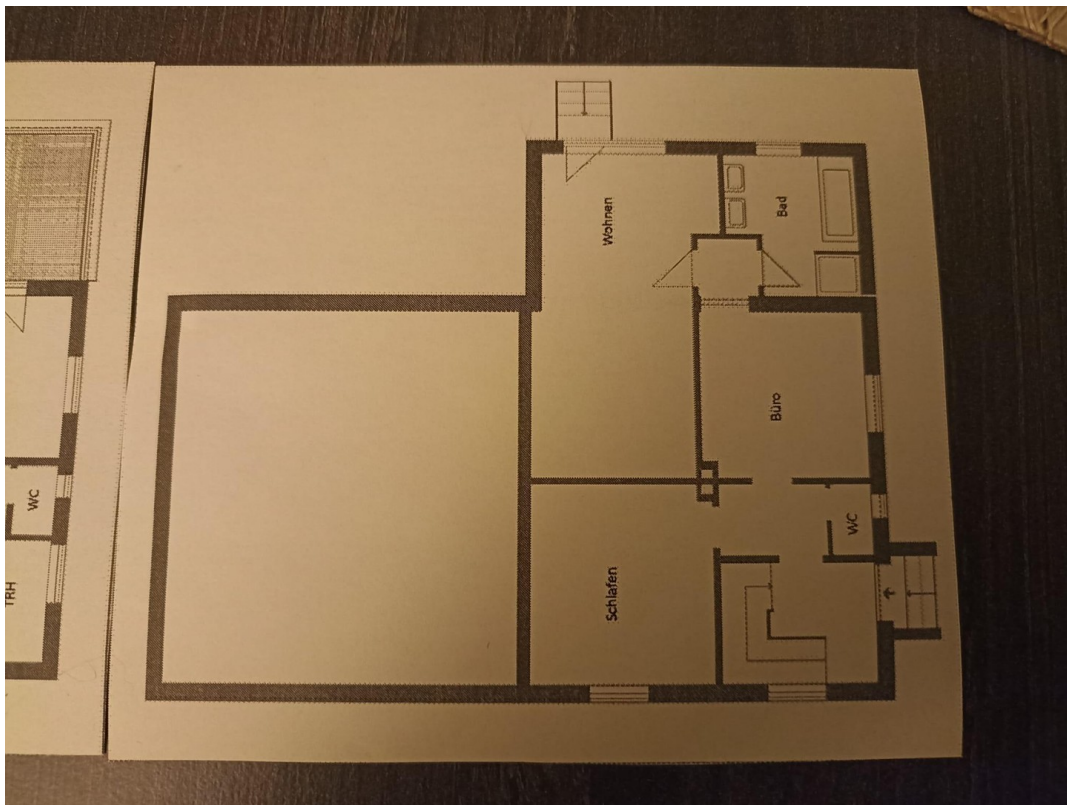


Windfang

Exposé - Grundrisse



OG



EG