

Immo-ID: 226905 / Anbieter-ID: H12M



Einfamilienhaus in Münchberg für Balkonliebhaber und Sonnenanbeter!

Standort

95213 Münchberg
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **289.500,00 EUR**
Grundstück (ca.): **1.062 m²**
Wohnfläche (ca.): **229 m²**
Zimmer: **11**

Ansprechpartner

Markus Sell Immobilien
Herr Markus Sell

Telefon:

+4915111459873

E-Mail

Sell.Consulting@t-online.de

Anbieter

Markus Sell Immobilien
Markus Sell

USt - IdNr.: DE279664040

Kontakt

Tel.: +4915111459873
Mail: Sell.Consulting@t-online.de

Adresse

Thron 15
95131 Schwarzenbach/Wald

Beschreibung

Bei diesem großzügigen Einfamilienhaus in Münchberg handelt es sich um ein in Massivbauweise 1972 errichtetes Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 229 m² auf einem Grundstück von ca. 1.062 m². Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit insgesamt 11 Zimmern viel Platz für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Wohnbereich sorgt ein hochwertiger Kachelofen der Marke Brunner mit moderner Abbrandsteuerung für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre.

Statt eines klassischen Kellers verfügt das Haus über ein ausgebautes Untergeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (HomeOffice, Atelier, etc.) eröffnet.

Durch die sinnvolle Umgestaltung des Hauswirtschaftsraums zur Küche ließe sich hier eine separate Einliegerwohnung realisieren.

Ein besonderes Merkmal ist die direkte Verbindung fast jedes Zimmers zum Außenbereich.

Nahezu alle Räume verfügen über Zugang zu einem Balkon oder einer Terrasse, sodass Innen- und Außenbereich harmonisch ineinandergreifen.

Der gepflegte Garten bietet eine Holzlege, ein Gartenhaus für gemütliche Grillabende sowie ein Gewächshaus und ist damit ideal für Gartenliebhaber.

Für Fahrzeuge stehen eine große Garage sowie zwei bis drei Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Praktische Details sind ein geschlossener Abstellraum im Eingangsbereich, der sich gut zur Unterbringung von Mülltonnen eignet, sowie die zusätzliche Unterkellerung der Garage als weiterer Stauraum.

Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Niedertemperaturheizung, ergänzt durch zwei Solarthermie-Kollektoren aus den 2000er Jahren.

Die bestehende Ölheizung ist nicht von den gesetzlichen Austauschregelungen betroffen.

Raumaufteilung Wohnhaus:

Erdgeschoss mit Windfang, Diele, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Ankleidezimmer, Schlafzimmer und Balkon

Dachgeschoss mit Diele/Bühne, Gästezimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer und zwei Balkonen

Untergeschoss mit Flur/Diele, Hauswirtschaftsraum, Heizraum, Badezimmer, Vorratsraum, zwei Kinderzimmer, Atelier/Hobbyraum und Terrasse.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in Münchberg in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage.

Die Immobilie befindet sich an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone, was zu geringer Verkehrslast und hoher Wohnqualität beiträgt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten sowie Schrebergärten.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch Ruhe, Sicherheit und eine grüne Umgebung aus und ist besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv.

Anbieter

Markus Sell Immobilien

Markus Sell

USt - IdNr.: DE279664040

Kontakt

Tel.: +4915111459873

Mail: Sell.Consulting@t-online.de

Adresse

Thron 15

95131 Schwarzenbach/Wald

Preise

Kaufpreis:	289.500,00 EUR
Provisionspflicht:	Ja
(Innen)-Courtage:	Die Verkäuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
(Außen)-Courtage:	Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer
Mehrwertsteuersatz (%):	19,00 %
Freiplatz (Anzahl):	2
Garage (Anzahl):	1

Zustand

Baujahr:	1972
Objektzustand:	Gepflegt
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Ol
Energieausweis:	Bedarfsorientiert
Nach EnEV:	Ab dem 1.5.2014
Gebäudeart:	Wohngebäude
Energieausweis gültig:	30.04.2034
Energieausweis ausgestellt:	01.05.2024
Energieausweis (Effizienzklasse):	F
Energieausweis (Kennwert):	185,7 kWh/(m ² *a)

Flächen

Wohnfläche ca. (m ²):	229 m ²
Nutzfläche ca. (m ²):	23 m ²
Grundstücksfläche ca. (m ²):	1.062 m ²
Anzahl der Zimmer:	11
Anzahl der Schlafzimmer:	5
Anzahl der Badezimmer:	3
Anzahl separate WCs:	1
Anzahl der Balkone:	3
Anzahl der Terrassen:	1
Anzahl der Stellplätze:	2

Anbieter

Markus Sell Immobilien

Markus Sell

USt - IdNr.: DE279664040

Kontakt

Tel.: +4915111459873

Mail: Sell.Consulting@t-online.de

Adresse

Thron 15

95131 Schwarzenbach/Wald

Ausstattung

Ausstattung:	Standard
Dachform:	Satteldach
Bauweise:	Massiv
Bad:	Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Bidet vorhanden, Fenster vorhanden
Boden:	Fliesen, Steinboden, Teppich, Parkett, Kunststoffboden
Kamin:	✓ Kamin vorhanden
Wasch-/ Trockenraum:	✓ Wasch-/ Trockenraum vorhanden
Objekt:	ist unterkellert
Rollläden:	✓ Rollläden vorhanden

Verwaltung

Verfügbar:	Sofort
Objekt noch/bereits vermietet:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Lage, Gebiet:	Wohngebiet



02_Gartenseite



03_Überblick



04_Garten



05_EG Wohnen



06_EG Wohnen+Essen



07_EG Kamin



08_EG Essen



09_EG Küche



10_EG Gäste WC



11_EG Bad



12_EG Ankleide



13_EG Schlafzimmer



14_EG Flur



15_DG Bühne



16_DG Bad



17_DG Gäste



18_DG Kind1



19_DG Kind2



20_KG Flur



21_KG Kind3



22_KG Kind4



23_KG Atelier Hobby



24_KG Bad



24_KG Hauswirtschaftsraum



25_KG Heizung



26_Kellerraum