

EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

REIHENMITTELHAUS · BAD BERNECK IM FICHTELGEBIRGE

Ihr neues Zuhause in Bad Berneck

Charmantes Reihenmittelhaus mit Freisitz und viel Potenzial

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ZIMMER
149.000 € VB	ca. 101 m²	ca. 162 m²	4,5

01 — DAS OBJEKT

Ein Zuhause mit Potenzial

> Die eigenen vier Wände,
> zu einem überschaubaren Kaufpreis.

Das Haus

Sie suchen ein eigenes Zuhause mit überschaubarem Grundstück, angenehmer Wohnatmosphäre und der Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen? Dann könnte dieses Reihenmittelhaus in Bad Berneck genau das Richtige für Sie sein.

Das im Jahr 1949 errichtete Einfamilien-Reihenmittelhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 101 m² und überzeugt durch seine praktische Raumaufteilung sowie zusätzliche Nutzflächen im Kellerbereich. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und wird als eine Art Studio genutzt, mit ca. 20,64 m² Wohnfläche ein besonderer Bonus.

Modernisierung

Das Anwesen wurde im Laufe der Jahre mehrfach renoviert und bietet eine interessante Kombination aus bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und individuellem Gestaltungsspielraum. Besonders hervorzuheben sind die Kunststofffenster aus dem Jahr 2018, der Fassadenanstrich aus 2019 sowie erneuerte Bodenbeläge aus dem Jahr 2016.

Freisitz und Grundstück

Eine Terrasse, die als Freisitz genutzt wird (ähnlich einem Wintergarten), schafft zusätzliche Möglichkeiten, die Zeit im „Freien“ zu genießen. Das Grundstück ist mit ca. 162 m² angenehm kompakt und damit auch für Käufer interessant, die keinen großen Garten bewirtschaften möchten. Das Haus eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Käufer, die sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu einem überschaubaren Kaufpreis erfüllen möchten.



WOHNBEREICH



FREISITZ MIT ESSPLATZ

02 — ECKDATEN & PREIS

Alle Fakten im Überblick

OBJEKTTYP	**Reihenmittelhaus**
BAUJAHR	**1949**
WOHNFLÄCHE	**ca. 101 m²**
GRUNDSTÜCK	**ca. 162 m²**
ZIMMER	**4,5**
BRUTTO-GRUNDFLÄCHE	**ca. 204 m²**
HEIZUNG	**Öl-Zentralheizung**
ENERGIETRÄGER	**Heizöl**
SOLARTHERMIE	**vorhanden**
EFFIZIENZKLASSE	**F**
ENERGIEKENNWERT	**190,8 kWh/(m²·a)**
LAGE	**95460 Bad Berneck**
VERFÜGBAR AB	**Januar 2027**

KAUFPREIS

149.000 € VB

KONDITIONEN

Maklergebühr 3,57 % inkl. MwSt.
zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten
verfügbar ab Januar 2027

Modernisierungen
Kunststofffenster 2018, Fassadenanstrich 2019, Bodenbeläge 2016, Heizungsanlage und Heizkörper 1988 erneuert. Öltank mit 4.000 Litern.

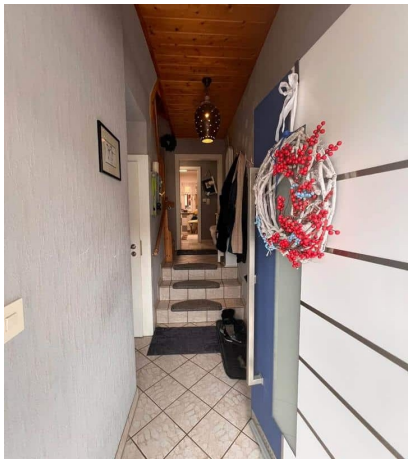
03 — HIGHLIGHTS

Das Besondere auf einen Blick

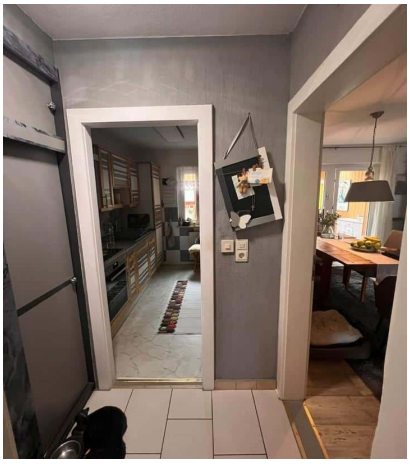
- Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus
- Baujahr ca. 1949
- Ca. 101 m² Wohnfläche
- Ca. 162 m² Grundstücksfläche
- Brutto-Grundfläche ca. 204 m²
- Terrasse als Freisitz umgestaltet (wie Wintergarten)
- Dachgeschoss als Studio ausgebaut, ca. 20,64 m²
- Vollständig unterkellert
- Öl-Zentralheizung, Öltank mit 4.000 Litern
- Solarthermie vorhanden
- Kunststofffenster, erneuert 2018
- Fassadenanstrich 2019
- Bodenbeläge erneuert 2016
- Heizungsanlage und Heizkörper 1988 erneuert
- Einbauküche, Badewanne, Gäste-WC
- Garage/Stellplatz, Garten-Mitbenutzung

04 — IMPRESSIONEN

Ein Rundgang in Bildern



EINGANGSBEREICH



FLUR



EINBAUKÜCHE



ESSBEREICH



WOHN- UND ESSBEREICH



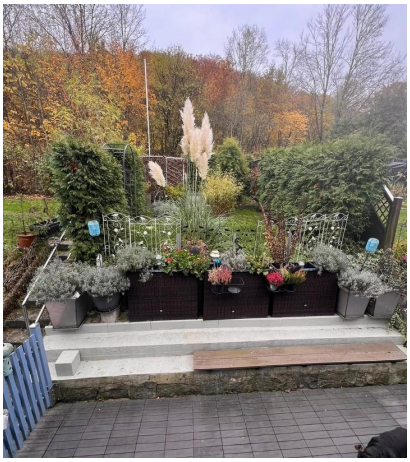
ESSBEREICH MIT BLICK IN DEN WOHNRAUM



WOHNBEREICH



GÄSTE-WC



AUSSENBEREICH



TREPPENAUFGANG



FREISITZ



FREISITZ MIT ESSPLATZ



TREPPE



TREPPE



WC



ZIMMER



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER



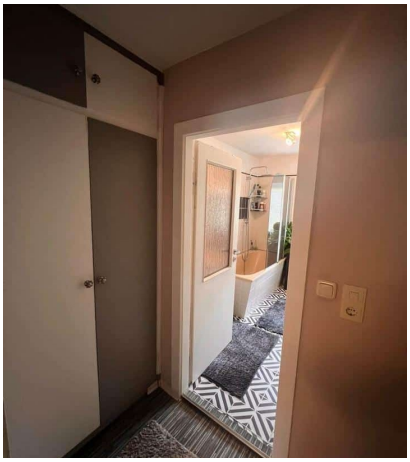
BADEZIMMER



BADEZIMMER MIT WANNE



BADEZIMMER



FLUR



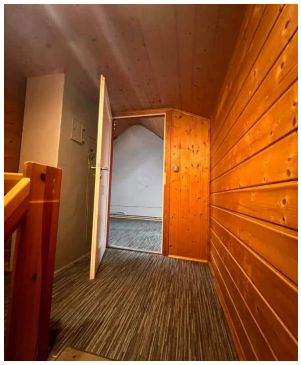
FLUR MIT EINBAUSCHRÄNKEN



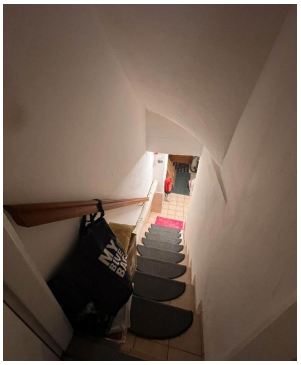
STUDIO IM DACHGESCHOSS



AUSBLICK INS GRÜNE



FLUR IM DACHGESCHOSS



KELLERTREPPE



KELLER MIT ÖLTANK



HAUSTECHNIK



KELLER MIT HEIZUNG

05 — DIE LAGE

Bad Berneck im Fichtelgebirge

Natur und Kleinstadt

Bad Berneck im Fichtelgebirge bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und einer angenehmen Kleinstadtatmosphäre. Die Stadt ist eingebettet in die reizvolle Landschaft des Fichtelgebirges und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, für Spaziergänge und Wanderungen.

Versorgung und Anbindung

Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich im Stadtgebiet und der näheren Umgebung. Durch die Lage im Landkreis Bayreuth bestehen zudem gute Möglichkeiten, die umliegenden Städte und Gemeinden zu erreichen.

06 — KONTAKT

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Sie möchten das Haus persönlich kennenlernen? Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Ihre Nachricht.



Steven Kirchhoff
IKS IMMOBILIEN BAYREUTH

Mainstr. 20 · 95444 Bayreuth
Telefon **0151 / 17238765**
E-Mail **info@iks-immobilien-bayreuth.de**
Web **www.iks-immobilien-bayreuth.de**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden sorgfältig erstellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen; maßgeblich sind ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises, zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten. Bei der Vermittlung von Wohnungen und Einfamilienhäusern an Verbraucher gilt das Teilungsprinzip (§§ 656c, 656d BGB): Der Käufer zahlt höchstens den Provisionsanteil, den auch der Verkäufer trägt.

Energie: Energieeffizienzklasse F, Energiekennwert 190,8 kWh/(m²·a), wesentlicher Energieträger Heizöl, Baujahr 1949.