

EXPOSÉ

Historische Villa mit großem Grundstück in Top Lage von Schwarzenbach / Saale im Gebotsverfahren !



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 95126 Schwarzenbach an der Saale

Baujahr: 1928

Zimmerzahl: 12

Wohnfläche (ca.): 284 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.846 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

VERKAUFT

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

> Haus

> Schwarzenbach an der Saale

> 12 Zimmer

> 284 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 15-436



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	95126 Schwarzenbach an der Saale
Baujahr	1928
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	284 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.846 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	368,59 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1928
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	12
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,57 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Wir nehmen Sie mit auf eine kleine Reise durch die imposante und beeindruckende Immobilie:

Nach Zutritt findet sich ein wahnsinnig attraktiver und einzigartiger Windfang, von diesem aus erreichen Sie das zentrale Treppenhaus welches mit einer sehr gepflegten und hochwertigen Holzterrasse ausgestattet ist. Die Wohnung im EG verfügt über 2 Eingänge. Nach Zutritt über das Treppenhaus befinden Sie sich direkt in der großen Diele welche gleichzeitig auch als Esszimmer dient. Von dort aus erreichen Sie das große Elternschlafzimmer sowie die Küche welche bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ebenso findet sich das große Wohnzimmer welches nicht nur mit einem historischen Holzofen ausgestattet ist, sondern auch Zutritt zur Sonnenterrasse bietet. Als weiteres Highlight

findet sich direkt angrenzend ein kleineres Wohnzimmer, ideal als Lounge oder Ruhebereich nutzbar. Über einen kleinen Flur erreicht man auch den hinteren Bereich der Wohnung, dieser bietet neben dem separaten Außenzugang auch einen Ankleidebereich sowie ein großzügiges Büro/Home Office. Auch das Tageslichtbadezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Bidet und WC und Fußbodenheizung ist hier zu finden. Das Erdgeschoss verfügt quasi über einen eigenen Gartenbereich der zusätzlich mit einem Gartenhaus und einem Freisitz ausgestattet ist.

Ausstattung:

Das Obergeschoss wurde bereits umfassend saniert und renoviert. Nach Zutritt über das Treppenhaus findet sich hier ein zentraler Flur. Von dem aus erreichen Sie das helle Esszimmer, die Küche sowie das ca. 28m² große Wohnzimmer. Ebenso findet sich ein großes Schlafzimmer sowie zwei variable Kinder- oder Gästezimmer. Ebenso findet sich das große Badezimmer, welches mit einer XXL-Regendusche, Fußbodenheizung und einer Badewanne ausgestattet ist. Das WC findet sich separat, ebenso eine praktische Vorratskammer. Anstatt einer Terrasse bietet diese Wohnung zwei ansprechende Balkone.

Im Dachgeschoss findet sich ein nachträglich ausgebautes Gästezimmer bzw. kleines Apartment. Dieses bietet neben einem Wohn- u. Küchenbereich ein Schlafzimmer sowie ein separates Badezimmer mit Dusche u. WC. Der übrige Bereich im Obergeschoss dient als Lagerfläche/Speicher.

Das Wohnhaus ist natürlich voll unterkellert. Neben der praktischen Waschküche welche mit einem direkten Außenzugang ausgestattet ist finden sich 3 große Lagerräume sowie der Heizraum und das Öllager. Abgerundet wird dieses Angebot durch etliche KFZ-Stellplätze im Außenbereich sowie 2 großen KFZ-Garagen. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich noch ein großes Gartenhaus, dieses dient derzeit als Abstellraum für Fahrrad, Motorrad und Gartengeräte. Im hinteren Bereich des Gartens wäre es durchaus denkbar und möglich hier noch ein weiteres Haus zu errichten, dies muss dann aber individuell bei der Gemeinde erfragt werden.

Derzeit sind die zwei Wohnungen solide vermietet, die Wohnung im OG wird voraussichtlich im kommenden Frühjahr frei, das Apartment im DG ist leerstehend, und aktuell auch noch möbliert.

Lagebeschreibung:

In direkter Umgebung findet sich eine Bushaltestelle sowie eine solide Grundversorgung, wie Kindergarten, Grundschule, Bäckerei und Metzgerei. Ebenso sind Discounter vorhanden, Ärzte und in ca. 15 Gehminuten ist der Bahnhof erreicht. Die Innenstadt beginnt in ca. 800m, die Wohnlage ist ruhig und gehoben. Die nächst größeren Städte wie Rehau und Hof/Saale (bekannt als Hochschulstadt) sind in 9 bzw. 12 km erreicht. Zahlreiche große Arbeitgeber wie die Rehau AG, das Sana Klinikum, Lamilux, die Sandler AG oder Viessmann sind in Kürze zu erreichen. Ein fast unendliches Naherholungsangebot, das Fichtelgebirge

Eckdaten

- > Haus
- > Schwarzenbach an der Saale
- > 12 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-436



wie auch der Frankenwald in direkter Umgebung, etliche Vereine und Sportmöglichkeiten sind vorhanden. Die Verkehrsanbindung an die B289, die A93 und A9 ist sehr gut!

Sonstiges:

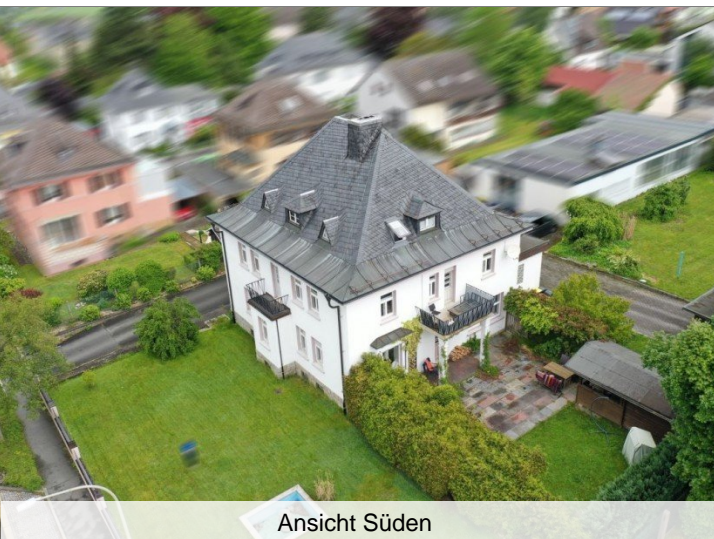
Diese wahnsinnig interessante und geschichtsträchtige Villa ist absolut kein Haus von der Stange. Ob Hipster oder Nerd, ob junger Unternehmer oder Visionär, ob Künstler oder Arzt, ob Arbeiter oder Privatier, dieses Angebot ist einzigartig, eine derart wertige Immobilie in dieser tollen Lage und mit wahnsinnig interessanten Features ist nur selten zu erwerben, nutzen Sie die Gelegenheit bevor es ein anderer tut! Das schiefergedeckte Walmdach, die Gauben, wertige Bodenbeläge wie Granit, Echtholz, Steinzeug oder Parkett, der Springbrunnen... Die Ausstattung ist als hochwertig zu betrachten! Über die Jahre wurden immer wieder Renovierungen durchgeführt. Ein Teil der Fenster wurden aufwendig restauriert, die komplette obere Wohnung saniert, die Elektrik wurde größtenteils getauscht, eine neue Klingelanlage verbaut um hier nur einen Teil der Maßnahmen zu nennen.

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Der Energieausweis ist in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Objektbilder:



Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Nord-Ost



Komplettansicht Süd-West

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Haus
- > Schwarzenbach an der Saale
- > 12 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-436



Komplettansicht Süden



Garten



Baugrundstück



Garten



Eingangsbereich



Hof

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Haus
- > Schwarzenbach an der Saale
- > 12 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-436



Baugrundstück



Wohnzimmer DG



Garagen



Badezimmer DG



Küche EG



Schlafzimmer DG

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Haus
- > Schwarzenbach an der Saale
- > 12 Zimmer

- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-436



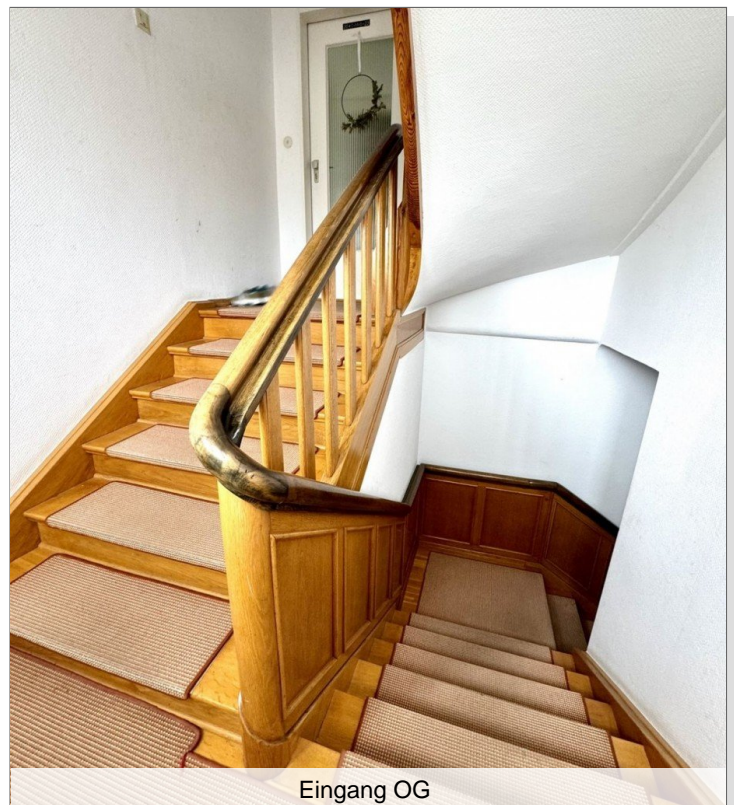
Eingang



Badezimmer EG



Eingang EG



Eingang OG

Eckdaten

- > Haus
- > Schwarzenbach an der Saale
- > 12 Zimmer
- > 284 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-436



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.