

# Viel Platz zum fairen Preis! Familienhaus mit Scheune und 3 Garagen bei Betzenstein sucht Liebhaber

91282 Betzenstein, Haus zum Kauf

Objekt ID: N5013



Wohnfläche ca.: 156 m<sup>2</sup> - Zimmer: 6,5 - Kaufpreis: 220.000 EUR



## Viel Platz zum fairen Preis! Familienhaus mit Scheune und 3 Garagen bei Betzenstein sucht Liebhaber

Objekt ID	N5013
Objektyp	Haus
Adresse	91282 Betzenstein
Wohnfläche ca.	156 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	709 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	4
Wohn-Schlafzimmer	6,5
Badezimmer	3
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Alternativ, Fernwärme
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Garagen	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Garage, Separates WC, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	220.000,00
Kaufpreis	220.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das vor über 120 Jahren errichtete, historische Wohnhaus wurde in Fachwerk- bzw. Massivbauweise erstellt und wurde durch seine wechselnden Besitzer immer wieder umgebaut und modernisiert. Das mit seinen ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche sehr geräumige Haus verfügt über sechs großzügige Wohnräume, aufgeteilt auf 2 Wohnebenen. Im Erdgeschoss des Objektes sind die geräumige "Gute Stube" mit Kachelofen, die Wohnküche (inkl. Einbauküche), ein weiterer Wohnraum (z.B. Arbeitszimmer), ein WC sowie ein älteres Bad vorhanden. Daneben befinden sich auf dieser Ebene noch die Waschküche, ein großer Lagerraum sowie der Heizungsraum. Über eine massive, mit Naturstein belegte Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer mit integriertem, aber abgeteiltem Duschbad, ein weiteres großes Kinderzimmer, ein Gästezimmer, ein Bad im Stil der 1980er Jahre sowie eine Küche mit vorgelagertem Balkon. Im Flur befindet sich eine schmale Holzterrasse welche in den Flur des teilausgebauten Dachgeschosses führt. Diese Etage besitzt 2 kleine, beheizte Zimmer (nicht in die Wohnfläche eingerechnet) sowie ein großes Dachbodenlager.

Auf dem neuesten Stand ist die Beheizung des Wohnhauses, welche seit 2022 über Fernwärme erfolgt. Zusätzlich ist im Erdgeschoss noch ein älterer Kachelofen vorhanden.

Für Sammler, Handwerker oder Bastler ist eine ebenerdig zu befahrene, große Scheune ein weiteres Highlight der Immobilie. Im Erdgeschoss stehen eine große Lager- und Abstellfläche, ein abgeteilter, großer Werkstatttraum sowie noch weitere Lagerräume zur Verfügung. Darüberliegend sind noch weitere Lagerebenen vorhanden. An die Scheune angegliedert befinden sich 3 Garagen sowie ein gemütlich gestalteter, überdachter Freisitz.

Das Grundstück ist größtenteils versiegelt, jedoch befindet sich vor dem Wohnbereich eine schön angelegte Gartenfläche, auf welcher sich sicherlich auch Spielgeräte für die jungen Mitbewohner des Anwesens aufstellen lassen.

Interessiert??? Dann verschaffen Sie sich unbedingt bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin einen persönlichen Eindruck von dieser ganz besonderen Immobilie in ländlichem Umfeld.

## Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Wesentliche Energieträger	Alternativ, Fernwärme
Endenergiebedarf	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergiebedarf Wärme	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





## Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich ruhig und idyllisch gelegen, in einem Ortsteil der charmanten Kleinstadt Betzenstein im südlichen Bereich des Naturparks "Fränkische Schweiz". Ärzte, Kindergarten, Grundschule sowie sämtliche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Betzenstein oder im neuen Gewerbegebiet in Plech. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A9 liegt in Plech und ist ca. 7 km entfernt.





Außenansicht Bild 1



Außenansicht Bild 2



Pergola / Überdachter Freisitz



Wohnen



Wohnküche



Arbeitszimmer im EG





Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Küche im OG



Balkon



Bad





WC



Fernwärmepufferspeicher

