

# Entdecken Sie die Möglichkeiten! 2-Familienhaus in bevorzugter Lage von Plech sucht neuen Liebhaber

91287 Plech, Haus zum Kauf

Objekt ID: N5085



Wohnfläche ca.: **166 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **228.000 EUR**



## Entdecken Sie die Möglichkeiten! 2-Familienhaus in bevorzugter Lage von Plech sucht neuen Liebhaber

Objekt ID	N5085
Objekttyp	Haus
Adresse	91287 Plech
Wohnfläche ca.	166 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	726 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Wohn-Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Separate WC	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1965
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dusche, Keller, Separates WC, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	228.000,00
Kaufpreis	228.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses sowohl für Eigennutzer mit zusätzlichem Mietertrag als auch für Kapitalanleger interessante Zweifamilienhaus wurde 1965 errichtet und besteht aus zwei hellen, abgeschlossenen Einheiten. Das Anwesen ist von der Grundsubstanz in einem baujahrtypischen Zustand, auch wenn immer wieder Modernisierungen vorgenommen wurden. Die anstehenden Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen ermöglichen es dem zukünftigen Eigentümer, das Anwesen nach seinem eigenen Geschmack zu einem Schmuckstück neu zu gestalten.

Sie betreten das Wohnhaus über das gemeinschaftliche Treppenhaus, welches den Zugang in alle Ebenen ermöglicht. Die beiden abgeschlossenen Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, mit einer Wohnfläche von jeweils ca. 83 m<sup>2</sup>, sind identisch mit einem gefälligen Grundriss aufgeteilt. Sie besitzen jeweils einen hellen, großzügigen Wohnraum mit Terrassenzugang im Erdgeschoss bzw. Balkonzugang im Obergeschoss. Das Arbeitszimmer ist durch eine doppelflügelige Schiebetür vom Wohnbereich abgetrennt und zusätzlich auch von der Küche begehbar. Die Küche hat eine angenehme Größe und bietet auch die Möglichkeit, einen kleinen Frühstücksplatz einzurichten. Das Schlafzimmer besitzt ausreichend Stellfläche. In der Diele ist noch eine separate Nische für Lagerzwecke vorhanden. Das Tageslichtbadezimmer und das separate WC runden das Raumangebot ab. Der über das Treppenhaus zugängliche Dachboden dient derzeit als Lagerraum und stünde ggf. als Ausbaureserve zur Verfügung. Im Keller sind neben dem Heizungsraum mit separatem Öllager noch ein größerer Lagerkeller, ein Werkstattraum und der Hausanschlussraum vorhanden.

WICHTIG! Die Wohnung im Erdgeschoss ist bereits seit 1984 vermietet und steht daher nicht zur Eigennutzung zur Verfügung. Der Mietvertrag geht auf den neuen Eigentümer über. Die Wohnung im Obergeschoss und alle weiteren Flächen können gerne zeitnah übergeben werden.

Der auf der Ostseite des Anwesens verlaufende Weg dient als gemeinschaftliche Zufahrt mit dem dahinter befindlichen Grundstück. Die beiden bisher vorhandenen Garagen werden wegen der geplanten Neubebauung des hinterliegenden Grundstücks entfernt und sind daher nicht im Angebot enthalten.

Bei näherem Interesse vereinbaren wir eine unverbindliche Besichtigung vor Ort, in deren Nachgang wir Ihnen bei Bedarf auch gerne weitere Detailunterlagen (Mietvertrag, etc.) zu diesem attraktivem Objekt mit den vielen Nutzungsoptionen zur Verfügung stellen können.

## 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	09.09.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Wesentlicher Energieträger	Öl



Endenergiebedarf	247,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergiebedarf Wärme	247,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler, aber ruhiger Wohnlage im charmanten Markt Plech im südlichen Bereich des Naturparks "Fränkische Schweiz". Ärzte, Kindergarten, Grundschule sowie sämtliche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Plech oder Betzenstein bzw. im neuen Gewerbegebiet in Plech. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A9 ist ca. 2 km entfernt.





Außenansicht Bild 1



Terrassenausblick



Außenansicht Bild 2



EG Wohnen



EG Duschbad



OG Wohnen





OG Balkonausblick



OG Arbeitszimmer



OG Schlafzimmer



OG Diele



OG Bad



Dachboden





Hobbyraum



Heizung

