

Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Loggia in ruhiger Wohnlage

Objekt: 259 • Am Stadtwald 6 • 95497 Goldkronach

110.000,00 Euro



Daten im Überblick

Immo Nr.	256
Objektart	Wohnung
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Kauf
PLZ	95497
Ort	Goldkronach
Wohnfläche	Ca. 39 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Hausgeld	200€
Baujahr	1978
Zustand	Teilsaniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	110,40 kWh
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis gültig bis	22.08.2028
Baujahr laut Energieausweis	1978
Wesentlicher Energieträger	Heizöl
Kaufpreis	99.000 EUR (zzgl. 11.000 EUR KFZ Stellplatz)
Außen Provision	3,57%

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gemütliche 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 39 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien, in ruhiger und naturnaher Lage direkt am Goldkronacher Forst.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren mehrfach modernisiert. So stammt die moderne Einbauküche, welche im Kaufpreis enthalten ist, aus dem Jahr 2021, die Heizungsanlage wurde 2023 erneuert und die Wasserleitungen bereits ausgetauscht. Auch das Dach des Hauses wurde 2013 umfassend saniert.

Die Wohnung besticht durch helle Räume und stilvolle Details, die sie zu einem idealen Zuhause für Singles oder Naturbegeisterte Feriengäste machen. Der hochwertige Eiche-Parkettboden verleiht der gesamten Wohnung eine warme Wohnatmosphäre, während die östlich ausgerichtete Loggia einen sonnigen Rückzugsort am Morgen bietet.

Der offene Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zur Loggia und die stilvolle Einbauküche bilden das Herzstück der Wohnung. Eine Besonderheit stellt der ausgebauter Dachboden dar, den der bisherige Eigentümer als Schlafbereich genutzt hat. Diese Option spart Platz, ist aber selbstverständlich nicht zwingend erforderlich. Direkt an die Küche grenzt zudem eine kleine Abstellkammer, die sich ideal als Vorratsraum eignet.

Das kompakte Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und befindet sich im gepflegten Originalzustand. Ein eigener, trockener Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der Stellplatz wird gesondert zu 11.000€ ausgeschrieben.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld und wird von einer professionellen Hausverwaltung zuverlässig betreut. Sie vereint ein behagliches Zuhause mit Wohlfühlcharakter und bietet zugleich einen idyllischen Rückzugsort für entspannte Stunden.

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung direkt am Ende von Goldkronach.

Hier genießen Sie Erholung in grüner Lage, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen. Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Kleiner Supermarkt: ca. 2 km
- Apotheke: ca. 1,9 km
- Arztpraxis: ca. 2,2 km
- Bushaltestelle: ca. 2,1 km
- Restaurant: ca. 2,5 km

Diese Lage vereint erholsames Wohnen im Grünen mit einer gleichzeitig guten Anbindung an die umliegenden Städte. Der Goldkronacher Forst beginnt praktisch vor der Haustür und bietet im Sommer zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren. Damit kommen besonders Naturfreunde und aktive Menschen voll auf ihre Kosten, die Wert auf Entspannung und Bewegung im Alltag legen. Im Winter profitieren Sie zusätzlich von der unmittelbaren Nähe zu einem Skilift, sodass Sie direkt ins Skivergnügen starten können.

Trotz der idyllischen Lage müssen Sie auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten. In Goldkronach finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants sowie ein vielfältiges Vereinsleben. Wer ein breiteres Kultur- und Freizeitangebot sucht, erreicht die Universitäts- und Festspielstadt Bayreuth in nur wenigen Fahrminuten. Dort erwarten Sie neben einer ausgezeichneten Versorgung auch vielfältige Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten, gastronomische Vielfalt sowie die weltbekannten Richard-Wagner-Festspiele.

Damit bietet diese Wohnlage die perfekte Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit auf der einen und urbaner Nähe mit allen Annehmlichkeiten auf der anderen Seite – ideal für alle, die beides schätzen.

Ausstattung

- 2021 umfangreich modernisiert
- Hochwertiger Parkettboden
- Großzügige 1-Zimmer Dachgeschosswohnung
- Kellerabteil
- Loggia
- Kein Sanierungsstau
- Dach 2013 Erneuert
- Moderne Einbauküche
- Vorratsraum
- Außenstellplatz
- Ausgebauter Dachboden
- Ruhige Lage

Sonstige Angaben

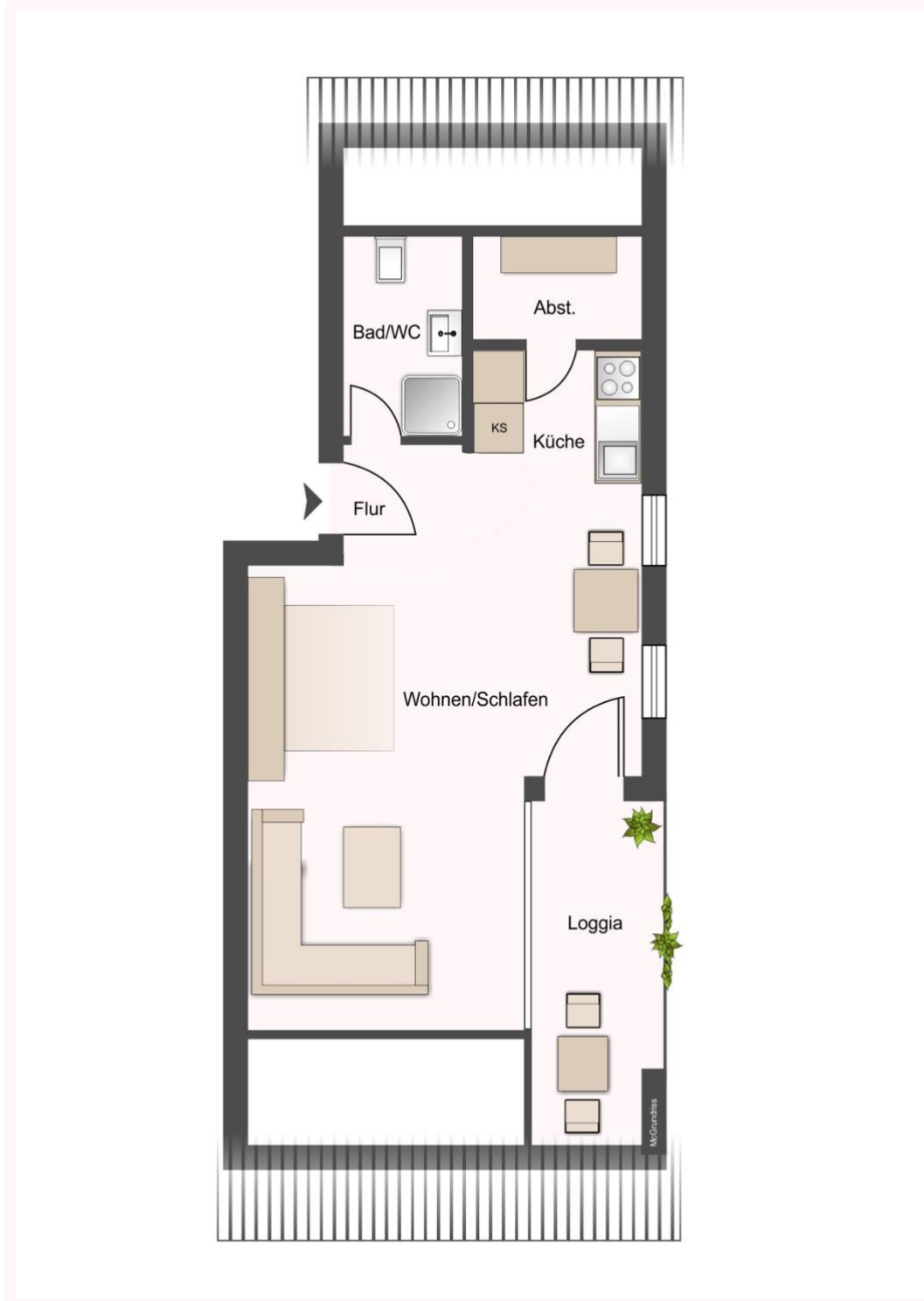
Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich.

Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Grundriss





1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Wohnbereich



4 - Küche/Essbereich



5 - Badezimmer



6 - Dachboden/Schlafbereich