

Großzügiges Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten im Herzen von Zell



303 - Fabrikweg 1, 95239 Zell im Fichtelgebirge
Fabrikweg 1
95239 Zell im Fichtelgebirge
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	303 - Fabrikweg 1, 95239 Zell im Fichtelgebirge
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	149.000 €
Käuferprovision	3,57%
Haustyp	Zweifamilienhaus
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	166 m ²
Grundstücksfläche ca.	833 m ²
Etagenzahl	3
Anzahl Parkplätze	2
Stellplatztyp	Garage
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2022
Verfügbar ab	Sofort
Bodenbelag	Teppichboden, Dielen, Laminat, Fliesen
Keller	Ja

Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Kamin	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Baujahr ca.	1950
Heizungsart	Öl-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	389,30 kWh/(m²*a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	29.06.2026
Energieausweis: gültig bis	29.06.2036

Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit, ein charmantes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück in ruhiger Lage im Herzen von Zell im Fichtelgebirge zu erwerben.

Zum attraktiven Angebotspreis von 149.000 EUR haben Sie die Möglichkeit, gemeinsam mit Ihrer Familie einzuziehen und das Haus durch eventuelle Renovierungen ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Egal ob zur Eigennutzung oder als Vermietungsobjekt (beispielsweise für Monteure oder Handwerker) bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen, um verschiedenste Wohn- und Nutzungskonzepte zu verwirklichen. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl für Familien mit mehreren Kindern als auch für eine teilweise oder vollständige Vermietung einzelner Zimmer. Durch die vorhandenen separaten Küchen und Badezimmer sind flexible Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Die Nachfrage nach Unterkünften für Handwerker und Monteure ist im Fichtelgebirge aufgrund der zahlreichen Baustellen und Projekte in der Umgebung weiterhin hoch.

Das im Jahr 1950 in massiver Bauweise errichtete Anwesen bietet auf ca. 166 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, großzügigen Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst ca. 61 m² und ist senioren- sowie barrierearm ausgestattet. Sie verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Dielenböden, Vollholztüren und gepflegte Holzdecken verleihen dem Haus einen warmen und einladenden Charakter.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet auf ca. 105 m² ein großzügiges Raumangebot. Herzstück dieser Einheit ist der helle und weitläufige Wohn- und Essbereich im Obergeschoss mit gemütlichem Schwebenofen und direktem Zugang zum Balkon. Optional besteht hier die Möglichkeit, durch eine einfache Trockenbauwand wieder zwei separate Zimmer zu schaffen. Ergänzt wird diese Etage durch eine moderne Einbauküche mit Kochinsel, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Auch das Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial. Dieses könnte bei Bedarf ebenfalls abgetrennt und

als zusätzliche Wohneinheit genutzt werden, wodurch insgesamt sogar drei separate Einheiten denkbar wären. Aktuell stehen hier zwei Kinder- oder Arbeitszimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit separater Ankleide sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Im Dachgeschoss ist überwiegend ein charmanter Dielenboden verlegt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Nutz- und Lagerfläche. Ein Spitzboden rundet das großzügige Raumangebot zusätzlich ab.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der eingezäunte und pflegeleichte Garten mit altem Baumbestand, zwei Geräteschuppen sowie einer großzügigen Freizeithütte mit Stromanschluss. Ob zum Feiern, Grillen oder Entspannen, hier findet die ganze Familie ihren persönlichen Rückzugsort. Besonders hervorzuheben ist die zentrale und dennoch ruhige Lage in zweiter Reihe. Wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule oder Schwimmbad sind bequem zu Fuß erreichbar.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen (eine mit Stromanschluss) sowie weitere Stellplätze davor zur Verfügung.

Die Heizungsanlage aus dem Jahr 2005 befindet sich in einem funktionsfähigen Zustand. Zusätzlich wurden im Jahr 2014 die Öltanks erneuert sowie ein neuer Schornsteineinsatz eingebaut. Die Elektroleitungen im Ober- und Dachgeschoss wurden 2022 vollständig erneuert. Der Schwedenofen wurde im Jahr 2003 installiert.

Zusammenfassend bietet sich Ihnen hier die seltene Gelegenheit, ein vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit großem Potenzial zu erwerben. Ob als großzügiges Eigenheim für die ganze Familie oder als renditestarke Kapitalanlage. Zahlreiche Konzepte lassen sich hier verwirklichen und individuelle Wohnträume in die Tat umsetzen.

Ausstattung

- Ca. 166 m² Wohnfläche
- 2 separate Wohneinheiten
- EG Barrierearm
- Massivbau
- Voll unterkellert
- Schwedenofen
- Teilweise Dielenboden
- Elektrik in OG und DG neu
- 2 Balkone
- Eingezäunter Garten mit altem Baumbestand
- Großes Gartenhaus mit Stromanschluss
- Geräteschuppen
- 2 Garagen mit Stromanschluss
- Grundstück ca. 833 m²

Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Zell im Fichtelgebirge, einer kleinen Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof. Der Marktplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe; Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie medizinische Versorgung sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine solide Versorgung des täglichen Bedarfs. Die umliegende Landschaft des Fichtelgebirges bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 150 m
- Kindergarten: ca. 400 m
- Grundschule: ca. 270 m
- Arztpraxis: ca. 100 m
- Bushaltestelle: ca. 200 m

Darüber hinaus profitiert der Standort von einer guten Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A9 sind Städte wie Hof und Bayreuth gut erreichbar. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Ortskern mit der Nähe zur Natur und einer soliden Infrastruktur.

Sonstiges

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.



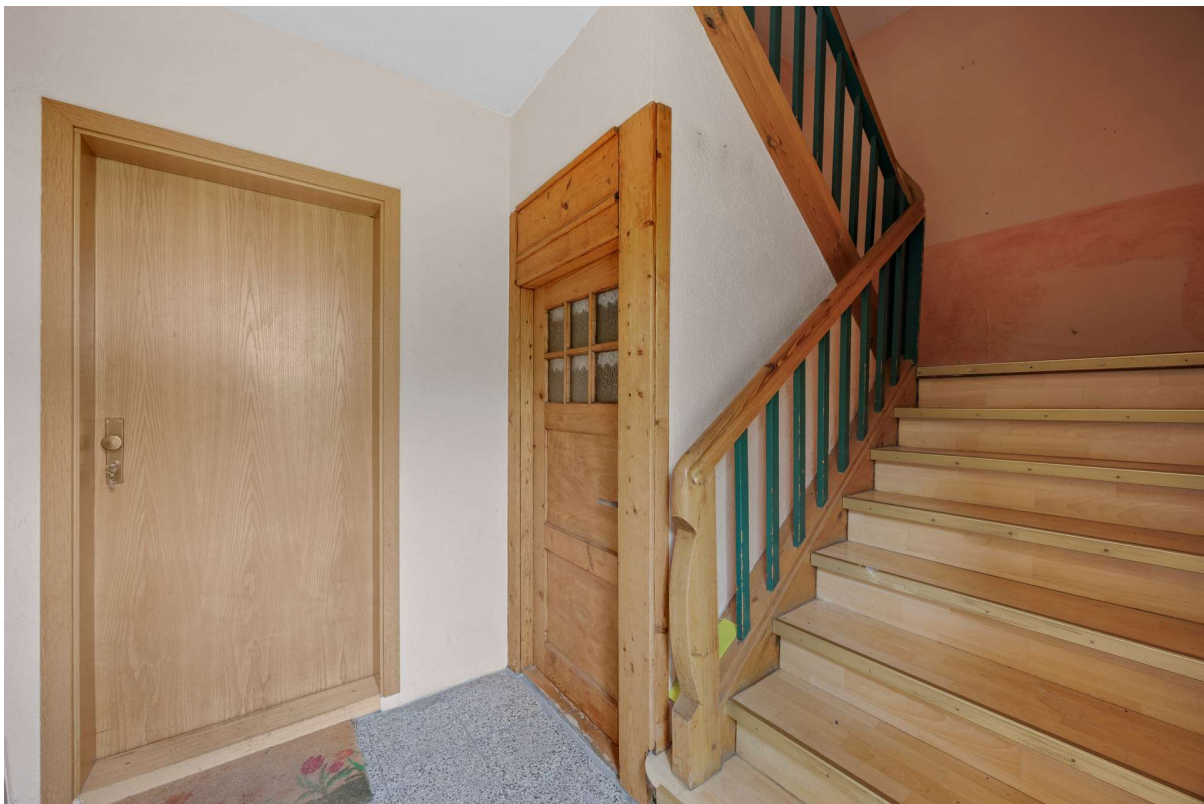
1 - Außenaufnahme



2 - Außenaufnahme



3 - Top Down Aufnahme



4 - Eingangsbereich



5 - Wohnzimmer EG



6 - Küche EG



7 - Badezimmer EG



8 - Kinderzimmer EG



9 - Badezimmer EG



10 - Küche OG



11 - Wohnzimmer OG



12 - Wohnzimmer OG



13 - Badezimmer OG



14 - Balkon OG



15 - Arbeitszimmer DG



16 - WC DG



17 - Kinderzimmer DG



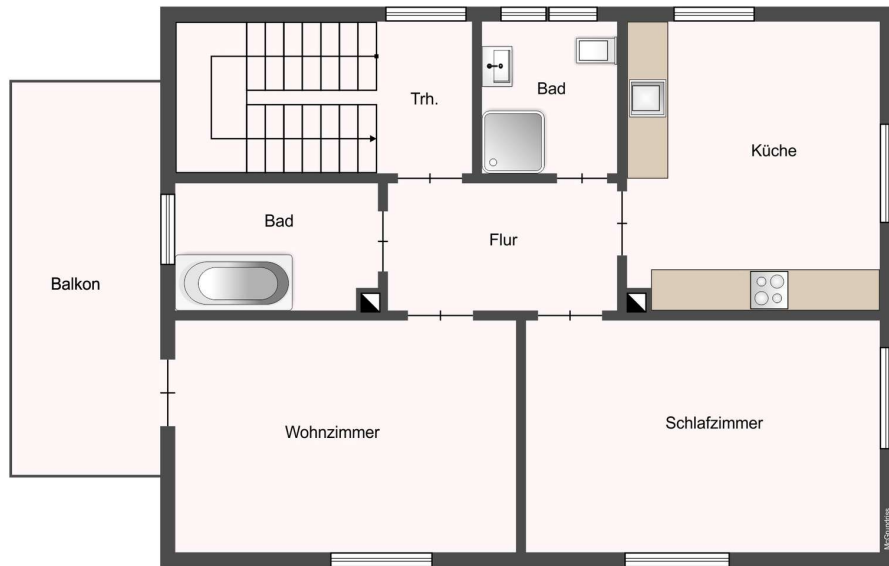
18 - Schlafzimmer DG



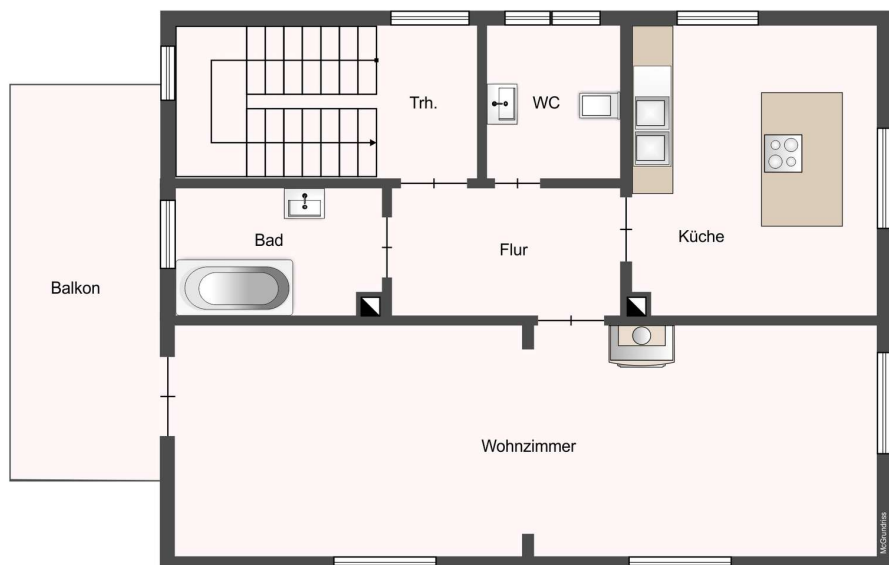
19 - Garten



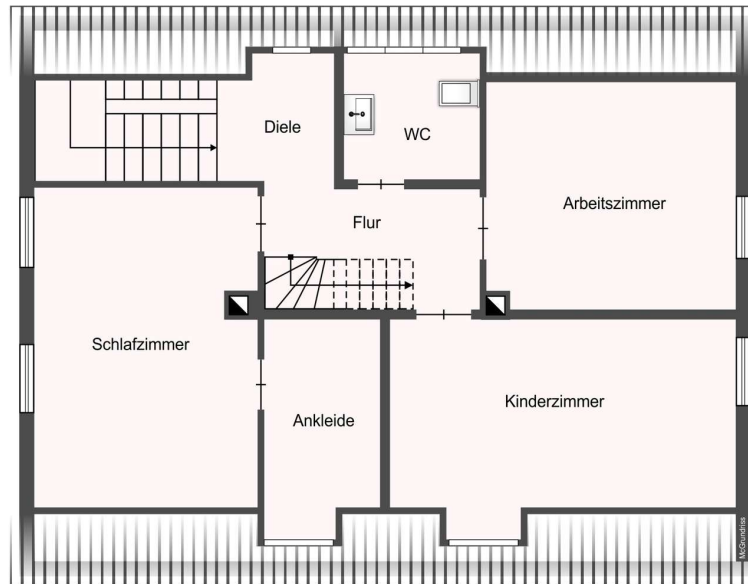
20 - Garagen



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: <https://www.stuetz-immobilien.com/>

E-Mail: c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de