

Freistehendes Einfamilienhaus im Fichtelgebirge

Objekt: 25-02-BT-MR-02 • 95709 Tröstau
87.500 €



Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	25-02-BT-MR-02
Betreuer	Marie Rabenstein
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95709
Ort	Tröstau
Land	Deutschland
Wohnfläche	98 m ²
Anzahl Zimmer	6
Grundstücksgröße	700 m ²
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Stellplätze	2 Garagen
Stellplatzart	Garage
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1957
Zustand	Renovierungsbedürftig
Baujahr lt. Energieausweis	1992
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	87.500 €
Provision	Provision 3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in Tröstau – ein charmantes Einfamilienhaus, das die perfekte Mischung aus Potenzial und Lage bietet. Erbaut im Jahr 1957, erstreckt sich dieses renovierungsbedürftige Anwesen auf einem großzügigen Grundstück von 700 m² und verfügt über eine Wohnfläche von 98 m². Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter zwei Schlafzimmern und zwei Badezimmern, bietet es vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Sie und Ihre Familie.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der Garten, der selbst die anspruchsvollsten Hobbygärtner begeistern wird. Aufgeteilt in zwei Bereiche, bietet der Garten nicht nur Raum zur Entspannung und für spielerische Aktivitäten, sondern auch die einzigartige Möglichkeit, ein zusätzliches Grundstück zur Selbstnutzung oder als potenzielles Baugrundstück zu verkaufen. Ein idyllischer Bachlauf, die Röslau, fließt durch einen Teil des Gartens und verleiht dem Anwesen eine besondere Atmosphäre.

Das Haus verfügt über eine beachtliche Nutzfläche, inklusive eines vollständig unterkellerten Bereichs, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für einen Hobbyraum bietet. Zwei Garagen und zwei Holzhütten ergänzen das umfangreiche Angebot und eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Tierhaltung oder als zusätzlicher Stauraum.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die in einer soliden Gemeinschaft in der malerischen Landschaft Oberfrankens leben möchten, oder als Freizeitdomizil für diejenigen, die Ruhe und Erholung suchen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein einzigartiges Zuhause zu schaffen, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Lage in Tröstau - Leupoldsdorf. Tröstau befindet sich in der wunderschönen Region Fichtelgebirge in Oberfranken. Die grüne Umgebung ist perfekt für alle, die die Natur lieben und gleichzeitig die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten zu schätzen wissen.

Genießen Sie bei einem gemütlichen Spaziergang die frische Luft auf den zahlreichen Wander- und Radwegen direkt vor Ihrer Haustür. In der näheren Umgebung werden weitere Sportarten, wie Golf - direkt in Tröstau oder Wintersportarten, wie Langlauf und Ski nur ein paar Kilometer entfernt angeboten.

Tröstau bietet nicht nur landschaftliche Schönheit, sondern auch eine großartige Gemeinschaft und alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Das Haus liegt nur ca. 6 km vom

Weißstädter See entfernt.

Verkehrstechnisch sind Sie bestens angebunden an die nächstgelegenen Städte Marktredwitz und Wunsiedel, Für größere Ausflüge locken Städte wie Bayreuth mit ihrem kulturellen Angebot sowie Ausflüge nach Tschechien (ca 30 km von der Grenze) oder ins Bäderdreieck Karlsbad-Marienbad-Franzensbad.

Freuen Sie sich auf ein entspanntes Leben in dieser idyllischen Umgebung, die mit der Natur in perfekter Harmonie steht.

Ausstattung Beschreibung

- Standort Malerisches Tröstau
- Baujahr: 1957, klassische Bauweise
- Grundstücksgröße**: Großzügige 700 m² mit viel Freiraum
- Großzügige Gartenfläche von 400 m² + 200m² zur individuellen Gestaltung und für Naturliebhaber
- Wohnfläche: Gemütliche 98 m², ideal für die Familie
- Nutzfläche: Geräumige 191 m² inklusive Kellerbereich
- Direkter Zugang zur Gartennutzung für Freizeitaktivitäten und Erholung
- Praktisches Untergeschoss mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zimmeranzahl**: Insgesamt 6 gut geschnittene Zimmer
- Schlafzimmer**: 2 helle und große Schlafzimmer
- Badezimmer**: 2 moderne Badezimmer für Komfort
- Besonderheiten:
 - Voll unterkellert, ideal für Stauraum oder Hobbyraum
 - Schöner sonniger Garten, perfekt für Erholung oder Kinder
 - Einladende Terrasse, ideal für gesellige Abende und Grillfeste

Sonstige Angaben

FINANZIERUNG:

Sie sind interessiert und fragen sich, ob Sie diese Immobilie finanzieren können?

KEIN PROBLEM!

Lassen Sie sich mit einem unserer Finanzierungsberater bei einem unverbindlichen Gespräch Ihre Möglichkeiten aufzeigen.



Unsere Spezialist:innen:

*MAXXfinance GmbH
Kohlhammerstr. 6
70771 Leinfelden-Echterdingen

*Finanzteam Birgit Bonnen
birgit.bonnen@bb-finanzteam.de

*FIBA ImmoHyp GmbH
Dieter Deinhardt

Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig sind.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Eigentümer und wurden sorgfältig zusammengestellt.

Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Angaben im Exposé erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt, dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich dieses einzigartige Angebot!

Marie Rabenstein, Immobilienmaklerin (IHK):
E-Mail: marie.rabenstein@remax.de
Tel.: +49 171 558 68 89

Impressionen



image3



image0 (1)



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Zimmer OG



2. Badezimmer



Diele



Diele



Heizung

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Marie Rabenstein
RE/MAX Bayreuth-Hochfranken
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

Telefon: +49 171 5586889

Mobil: +49 172 89 66 797

E-Mail: marie.rabenstein@remax.de

Web: <https://remax-bayreuth.de>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen, d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.