



## Charmantes Einfamilienhaus mit schöner Terrasse und Einliegerwohnung im Herzen von Bad Lobenstein.

Objekt: 25-04-NAI-DA-186 • 07356 Bad Lobenstein  
230.000 €



Kontaktieren Sie uns gerne!  
[mail@remax-hochfranken.de](mailto:mail@remax-hochfranken.de)



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>

## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	25-04-NAI-DA-186
Betreuer	Daniele Anzalone
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	07356
Ort	Bad Lobenstein
Land	Deutschland
Wohnfläche	174 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Befuerung	Gas
Boden	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1995
Zustand	Saniert
Baujahr lt. Energieausweis	1995
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	230.000 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	1 €
Provision	3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 bietet auf 3 Etagen genügend Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoß befindet sich eine abgeschlossene Einliegerwohnung mit ca. 43 m<sup>2</sup>, das Dachgeschoß ist voll nutzbar als Wohnraum, so dass sich eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> errechnet. Mit insgesamt 8 Zimmern überzeugt das Haus durch seine großzügige Raumaufteilung und die Energieeffizienzklasse B sorgt für niedrige Energiekosten. Die ist vor allem den Vollwärmeschutz zu verdanken.

Im geräumigen Wohnzimmer sorgt ein Kamin für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen. Die Küche im Obergeschoss ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende.

Das Obergeschoss beherbergt zudem ein modernes Badezimmer mit Eckbadewanne, das zum Entspannen einlädt. Die Schlafzimmer sind hell und bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die sich ideal für gesellige Stunden im Freien eignet. Der Anbau bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Werkstatt genutzt werden.

Der Kaufpreis von 230.000 € macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz und Komfort suchen.

## Lage

Die Kurstadt Bad Lobenstein liegt im Thüringer Schiefergebirge zwischen den Ausläufern des Thüringer Waldes und des Frankenwaldes, südlich bzw. westlich der großen Saaletalsperren Hohenwarte und Bleiloch mit ca. 7000 Einwohnern.

Das Städtchen ist, dank der ARDESIA-Therme und der MEDIAN-Klinik, ein Magnet für viele Gäste und Tourist/innen.

In Bad Lobenstein und Umgebung von Saale Orla Kreis befinden sich zahlreiche Firmen und Vereine, die Bad Lobenstein wirtschaftlich stark machen und den Ort auch für Berufspendler sehr attraktiv.

Auch Schulen und Bildungsstätten findet man im modernen Schulzentrum:

- Haupt-/ Realschule
- Gymnasium
- Freie Montessori Schule
- Kindergärten

Einkaufsmöglichkeiten sind beispielsweise

- Edeka
- Lidl
- Penny
- Diska
- Netto
- Drogeriemarkt dm

sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte.

Auch an Gastronomie mangelt es nicht: Deutsche und internationale Küche ist reichlich vorhanden.

## Ausstattung Beschreibung

Zum Verkauf steht ein großes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung im Erdgeschoss, in Zentrumsnähe von Bad Lobenstein mit großem Garten.

EG kleine 2-Raum Wohnung mit ca 49qm

- Flur
- 2 Zimmern
- Toilette und Dusche

OG und DG Wohnung ca.175qm

Im OG befindet sich ein großes

- Wohnzimmer mit Kamin
- Küche
- Bad mit Wanne und Dusche
- Platz für Trockner und Waschmaschine geeignet.
- Gäste Wc
- großes Flur
- neuwertige stabile Holztreppe
- Garten mit Hanglage

Vom Eingang der Wohnung im Obergeschoss gelangt man auch zum Garten und Terrasse aus schönen Steinmauer.



Ein Gartenhaus mit Ziegelsteinen (müsste noch umgebaut und renoviert werden) bietet viele Möglichkeiten der Gestaltung.

DG

- Flur
- 3 Zimmer
- Vorbereitung für eventuelles kleines Bad ( Sanitäranschlüsse schon vorbereitet.
- Fußböden mit Laminat.

Die Terrasse ca. 30 qm ist zu etwa zwei Drittel überdacht. Diese Dachfläche eignet sich ggf. für eine PV- Anlage.

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohnortbereich.

Ein Energieausweis ist vorhanden.

## Sonstige Angaben

Sie möchten mehr über das hier angebotene Objekt erfahren oder haben weitere Fragen?

Kontaktieren Sie uns bitte über das Anfrageformular!

Wenn Sie uns schriftlich kontaktieren, bitten wir um Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse).

Menschen im Mittelpunkt. Immobilien im Fokus.

Welche Werte, welche Philosophie und welche Inhalte repräsentiert eigentlich ein Immobilienunternehmen wie unseres?

Die Orientierung an bestimmten Werten und an einer Vision schafft Ziele und Mehrwerte für unser Team und natürlich für Sie, unsere Klientinnen und Klienten.

Wir stellen die Interessen unserer Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt unseres Tuns.

Am wichtigsten ist uns dabei die Vertrauensbasis zu unseren Klientinnen und Klienten. Wir agieren professionell, gemeinschaftlich und schnell.

Als etablierte Größe am Immobilienmarkt sind wir die erste Adresse für Eigentümer und Interessenten in der Region. Vertrauen Sie unseren Experten bei der Umsetzung Ihres



persönlichen Immobilienanliegens.

Bei starker Objektnachfrage und einer Vielzahl von Kaufinteressenten behalten wir uns vor, in ein Angebotsverfahren überzugehen.





Außen



Wohnzimmer mit Kamin



Küche OG



Terrasse





Badezimmer OG



Badezimmer OG



Flur Treppe OG/UG



Schlafzimmer OG





Anbau



## Ihr Ansprechpartner

Herr Daniele Anzalone

RE/MAX XPERT

Hauptstraße 2

95119 Naila

Telefon: 0921 / 800 25 115

Mobil: 0152 / 53 808 660

E-Mail: [daniele.anzalone@remax.de](mailto:daniele.anzalone@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.

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila

Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:

[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>