

Ein Haus für Familien mit Ideen, Geduld und handwerklichem Geschick

Objekt: 26-01-NAI-JT-19 • 95131 Schwarzenbach am Wald
217.500 €



Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	26-01-NAI-JT-19
Betreuer	Joerg Tovarek
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95131
Ort	Schwarzenbach am Wald
Land	Deutschland
Wohnfläche	113 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	700 m ²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Flüssiggas (Eigener Tank), Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	2 Freiplätze
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	2023
Zustand	Renovierungsbedürftig
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Kaufpreis	217.500 €
Provision	3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus richtet sich an Familien, die nicht nach einem sofort bezugsfertigen Objekt suchen, sondern nach einem Zuhause, das sie nach eigenen Vorstellungen entwickeln und langfristig gestalten möchten.

Das Gebäude befindet sich in einem stark renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Nahezu alle Oberflächen im Innenbereich – Böden, Wand- und Deckenflächen, Sanitärbereiche sowie Ausstattungen – müssen erneuert werden. Zusätzlich sind leichte Bauschäden vorhanden, die im Zuge einer umfassenden Modernisierung behoben werden sollten.

Gerade für Familien mit handwerklichem Geschick, Eigenleistungsbereitschaft oder der Möglichkeit, Maßnahmen über mehrere Jahre zu verteilen, bietet das Haus jedoch eine ehrliche Ausgangsbasis.

Der Kaufpreis ist entsprechend angepasst und berücksichtigt den notwendigen Investitionsbedarf. Dadurch entsteht die Chance, Wohneigentum zu erwerben, das bei gleichem Raumangebot in modernisiertem Zustand deutlich höherpreisig wäre.

□

Solide Basis mit familienfreundlichen Ausstattungsmerkmalen

Trotz des Renovierungsbedarfs verfügt das Haus aus dem Jahr 2023 über relevante Grundlagen, die insbesondere für Familien einen echten Mehrwert darstellen:

- Fußbodenheizung vorhanden

Diese sorgt langfristig für ein angenehmes Raumklima, ist familienfreundlich (keine heißen Heizkörper) und bildet eine zeitgemäße Basis für modernes Wohnen.

- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche

Ein wichtiger Komfortfaktor im Familienalltag – sowohl für Kinder als auch perspektivisch für barriereärmeres Wohnen.

Diese Punkte zeigen, dass das Haus nicht bei null beginnt, sondern bereits zukunftstaugliche Elemente mitbringt, auf denen im Rahmen der Sanierung aufgebaut werden kann.

□

Platz für Entwicklung – innen wie außen

Die Raumstruktur eignet sich gut für das Familienleben und lässt sich flexibel anpassen: Kinderzimmer, Rückzugsräume, gemeinsamer Wohnbereich oder Homeoffice – vieles ist möglich,

muss aber aktiv gestaltet werden.

Die Außenanlagen sind aktuell nicht angelegt. Garten, Wege und Aufenthaltsflächen müssen neu hergestellt werden. Für Familien bietet dies jedoch die Chance, einen kindgerechten Garten mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen ganz nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Garagen sind nicht vorhanden.

Stellplatzlösungen müssten – sofern gewünscht – im Zuge der Außenplanung neu geschaffen oder geprüft werden.

□

Wichtiger Hinweis zu den Bildern

Die im Exposé dargestellten Bilder sind KI-generierte Visualisierungen.

Sie zeigen nicht den aktuellen Zustand, sondern dienen ausschließlich dazu, eine mögliche Gestaltung nach vollständiger Renovierung zu veranschaulichen.

Die Bilder sollen helfen,

- sich Räume und Außenbereiche besser vorzustellen,
- Ideen für eine moderne, familiengerechte Nutzung zu entwickeln,
- das Potenzial des Hauses greifbar zu machen.

Der tatsächliche Zustand weicht hiervon deutlich ab und ist klar renovierungsbedürftig.

□

Für wen dieses Haus geeignet ist – und für wen nicht

Geeignet ist das Objekt für:

- Familien mit handwerklichem Geschick oder Bereitschaft zur Eigenleistung,
- Käufer, die Renovierung als Teil des Weges sehen,
- Menschen, die lieber Substanz und Raum kaufen als perfekte Oberflächen,
- Familien mit langfristiger Perspektive.

Nicht geeignet ist das Haus für Familien, die kurzfristig einziehen möchten oder keinen Spielraum für Renovierungsarbeiten haben.

□

Fazit:

Dieses Haus ist kein fertiges Zuhause, sondern eine familientaugliche Grundlage mit Entwicklungspotenzial.

Wer bereit ist, Arbeit zu investieren, findet hier eine ehrliche Immobilie mit moderner Basis (Fußbodenheizung, ebenerdige Dusche), anpassbarem Grundriss und der Möglichkeit, sich Schritt für Schritt ein eigenes Zuhause zu schaffen – zu einem Preis, der genau diesen Weg ermöglicht.

Lage

Die Lage bietet kurze Wege für den Alltag und ein Umfeld, das sich gut in den Familienrhythmus einfügt. Im direkten Umfeld finden Sie eine angenehme Mischung aus Wohnruhe und praktischer Infrastruktur.

Bildung und Betreuung

Für Kinder sind die Wege besonders unkompliziert: Die Grundschule Schwarzenbach am Wald liegt praktisch um die Ecke, sodass der Schulweg kurz und alltagstauglich bleibt. Ergänzend stehen Betreuungsangebote in der Umgebung zur Verfügung, darunter die Kindertagesstätte Netz für Kinder, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Freizeit und Draußenzeit

Für Bewegung und Spiel ist ebenfalls gesorgt. Ein Spielplatz befindet sich in der Nähe und ist gut zu Fuß erreichbar. Sportliche Aktivitäten lassen sich zudem bei der Sportstätte SV Straßdorf gut in den Alltag integrieren.

Einkaufen und Versorgung

Die Nahversorgung ist bequem: Ein Netto Marken Discount liegt in der Nähe, ebenso ein Rewe für den größeren Einkauf. Für den schnellen Alltag sind außerdem ein DHL Paketshop sowie weitere Serviceangebote im Ort vorhanden. Arztpraxen und ein Zahnarzt befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, was gerade mit Kindern ein spürbarer Vorteil ist.

Mobilität und Anbindung

Die Bushaltestelle Markt ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung im Ort und in die Umgebung. Zusätzlich liegt die Bahnstation Schwarzenbach a Wald ebenfalls in der Nähe. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A9 in etwa 20 bis 30 Minuten. Der Flughafen Nürnberg ist je nach Route in etwa 1 Stunde 30 Minuten erreichbar.

Umfeld und Wohngefühl

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer hohen Eigentümerquote und einer eher kleinteiligen Struktur. Das unterstützt ein ruhiges, nachbarschaftliches Miteinander und bietet gute Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause.

Ausstattung Beschreibung

- EFH mit ca, 112 m² Wohnfläche
- stark renovierungs- und sanierungsbedürftig
- Baujahr 2023, also neuwertig
- Dusche und Wanne
- Gäste WC
- Terrasse
- Zwei Stellplätze
- Fußbodenheizung
- Flüssiggas (Eigener Tank)
- Gas

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.



Garten Terrasse



Außen



Terrasse



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



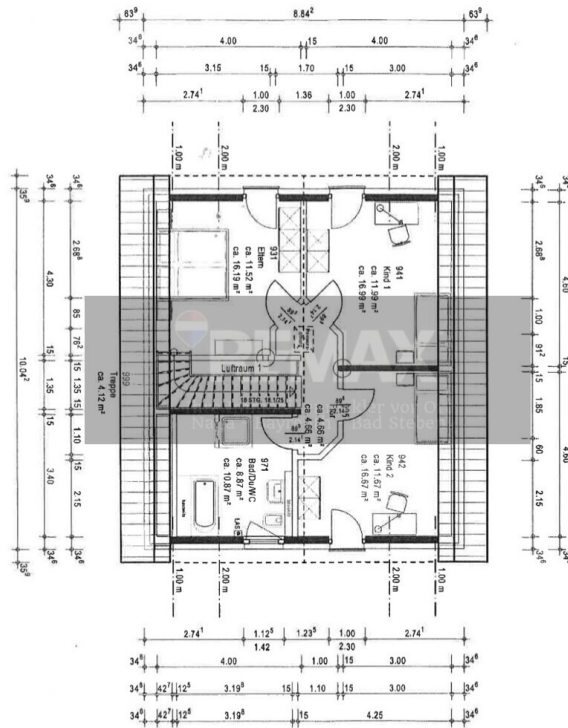
Bad



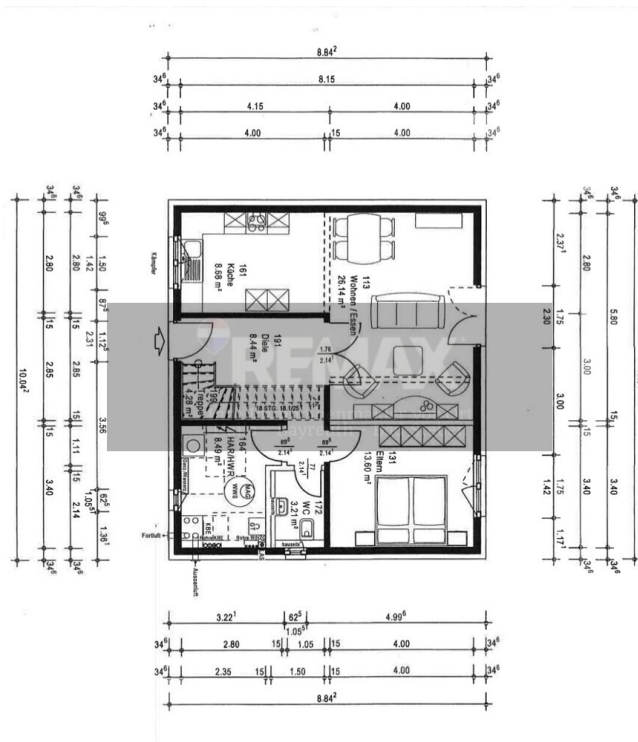
Treppenhaus



Gastherme



Grundriss DG



Grundriss EG



Ihr Ansprechpartner

Herr Joerg Tovarek

RE/MAX XPERT

Hauptstraße 2

95119 Naila

Telefon: +49 800 222 92 92

Fax: +49 9288 957 3333

Mobil: +49 172 8966797

E-Mail: joerg.tovarek@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 • <https://remax-bayreuth.de>