



  
SENTA  
HOFFMANN  
IMMOBILIENVERMARKTUNG

Freistehendes Einfamilienhaus  
mit Garage in 72664 Kohlberg

# INHALT

03	Lage
04	Beschreibung
05	Daten im Überblick
06	Ausstattung
09	Sonstige Angaben
10	Grundriss
11	Bildergalerie
12	Ihr Ansprechpartner



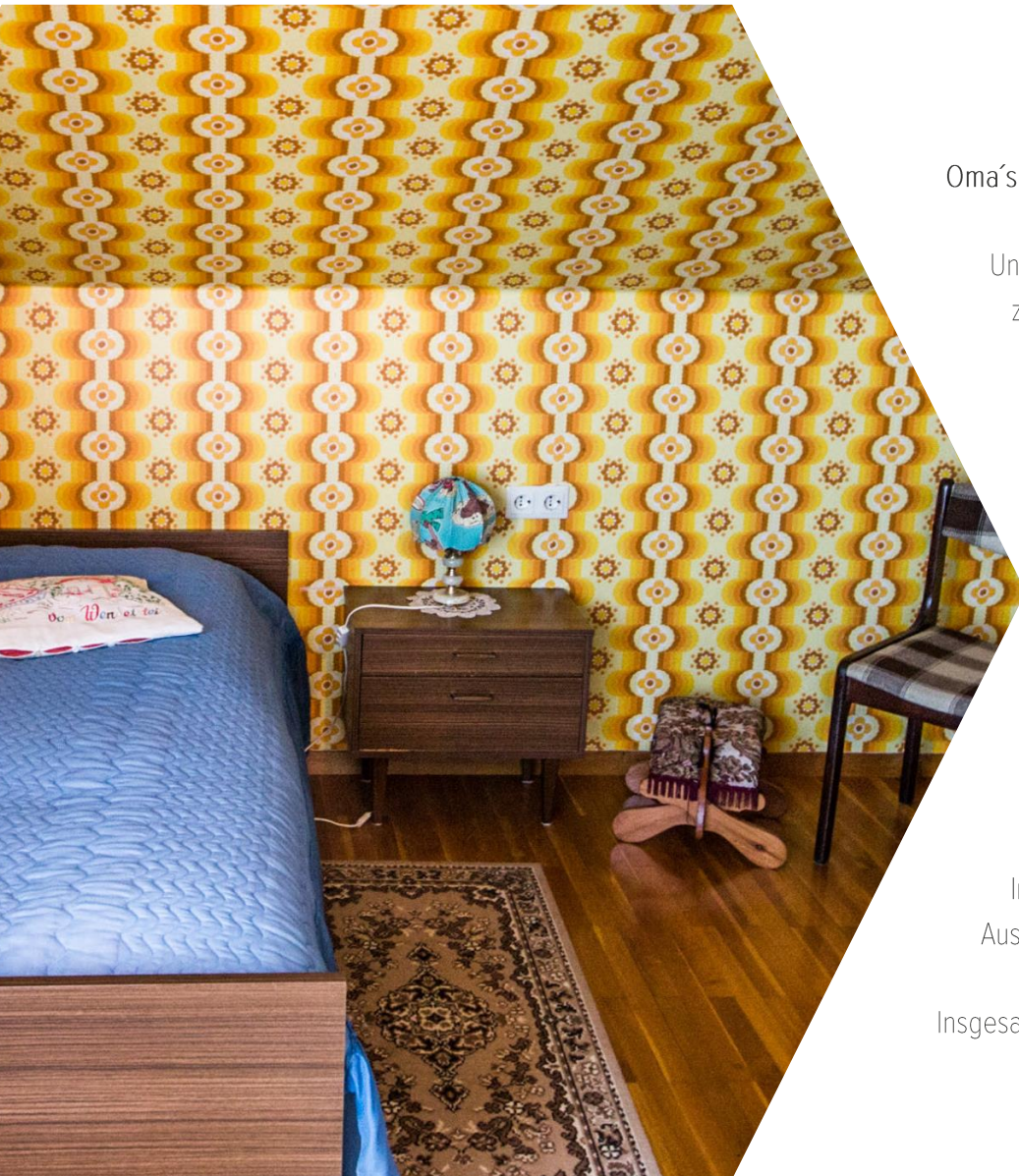


## 「LAGE」

Ruhig und in wunderschöner Wohn- und Aussichts Lage spricht dieses Einfamilienhaus vor allem Eigennutzer an. Familien oder Paare, die den Vorzug eines freistehenden Einfamilienhauses und eines großen Grundstücks zu schätzen wissen.

Das Haus wurde 1966 gebaut; 1974 wurde die Garage angebaut und somit ein geschützter Eingangsbereich geschaffen.

## BESCHREIBUNG



### Oma's Häusle!

Unschwer zu erkennen; hier wurden in den 70er Jahren 4 Kinder groß und die Mama lebte nun bis zu einem hohen Alter selbstständig hier. Alles ist tiptop gepflegt; aber es ist nicht mehr als zeitgemäß zu bezeichnen.

Das gibt jetzt jedoch dem neuen Eigentümer tolle Möglichkeiten, die Räume und vielleicht auch den Grundriss ganz nach seinem persönlichen Geschack zu gestalten.

Über den geschützten Eingangsbereich kommt man in den Flur des Erdgeschoßbereichs. Hier befindet sich das Wohn- und Esszimmer, die Küche, das Schlafzimmer, das Bad und ein separates WC. Über die schöne Marmortreppe gelangt man im Obergeschoß in die zwei Kinderzimmer; eines mit Balkon mit wunderbarer Aussicht. Hier gibt es noch zwei Räume als Ausbaupotenzial, die momentan als Trockenraum und kleines WC genutzt wurden.

Im UG sind zwei ausgebaute Zimmer, dazu noch die Waschküche, Heizungsraum und der Ausgang zum Garten.

Insgesamt 6 Zimmer auf 3 Ebenen mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Garage auf 539 m<sup>2</sup> Grund.

## DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektnummer	HI-005
Betreuer	Senta Hoffmann
Objekttyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Stellplatz	Garage
Grundstücksgröße	ca. 539 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Balkon	1
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab (Datum)	sofort frei
Energieausweis	Bedarfsausweis



# AUSSTATTUNG



## Küche:

Die Küche ist tiptop gepflegt; jedoch vielleicht nicht mehr ganz zeitgemäß.



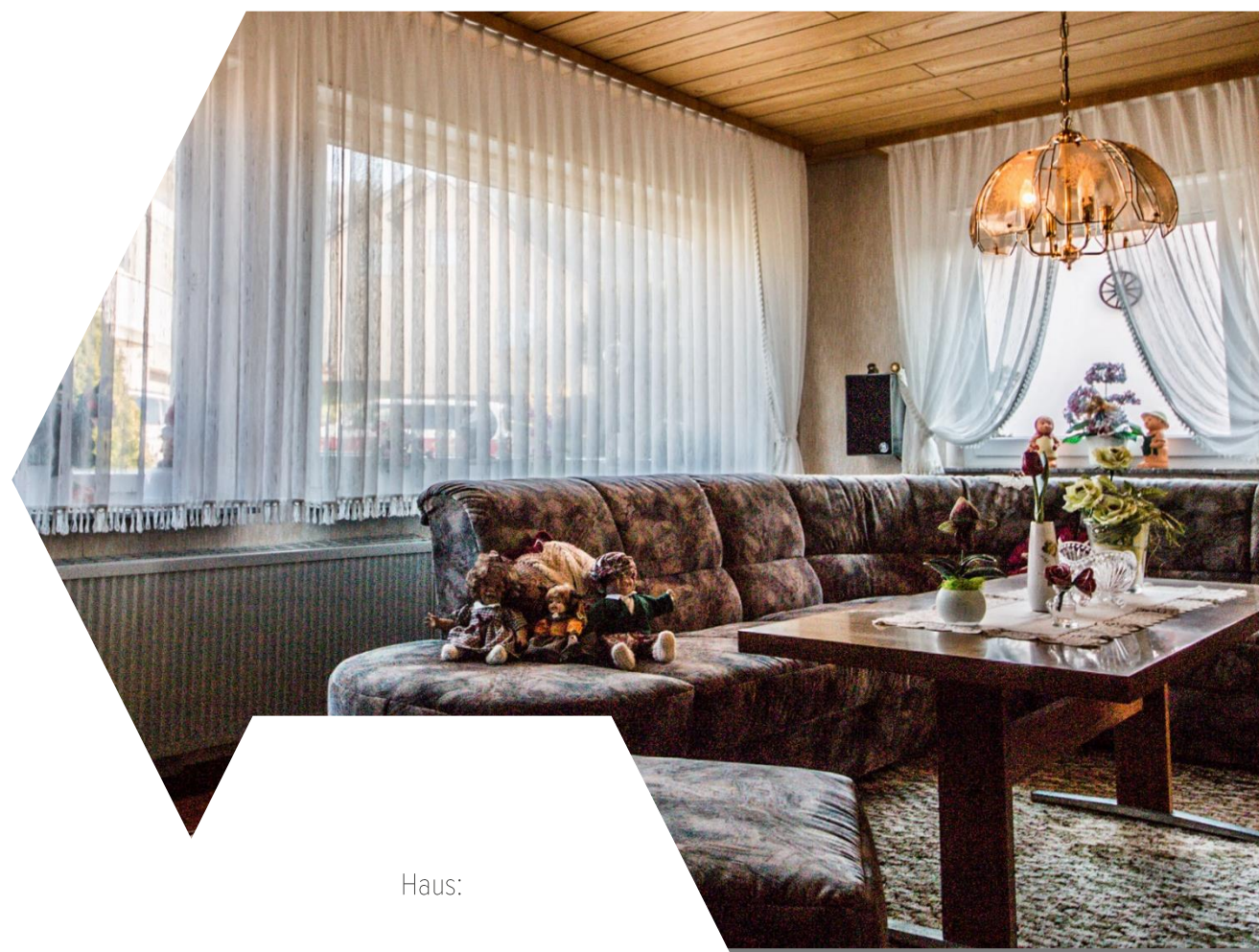
## Badezimmer:

Das gleiche gilt für das Badezimmer. Hier besteht bei Neugestaltung die Möglichkeit zur Grundrissänderung und evtl. Erweiterung.

Bisher ist das WC ist separat.

Wohnzimmer:

Das Wohnzimmer kann man von zwei  
Seiten betreten. Es verfügt über viel  
Fensterfläche.



Haus:

Das Haus ist sofort frei und kann auf  
Wunsch geräumt übergeben werden.

# AUSSTATTUNG

Die Ausstattung ist wie folgt:

Die Heizung wurde Anfang der 2000 Jahre auf Öl-Zentralheizung umgestellt.

Die Fenster an der Frontansicht sind noch alt; die restlichen Fenster wurden bereits durch Kunststofffenster erneuert.

Das Dach wurde inkl. Balken ebenfalls Anfang der 2000 Jahre erneuert.

Großer, pflegeleichter Garten.

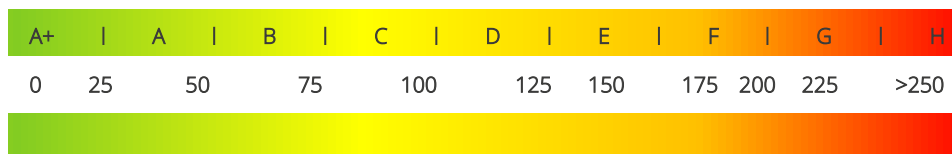
Netter Vorgartenbereich. Balkon, Terrasse und weitere Sitzmöglichkeiten am Haus.

Ausgebaute Kellerzimmer.

Einzelgarage.

Energiebedarf: Der Energieausweis wird aktuell erstellt.

Endenergiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

CO<sub>2</sub>-Emissionen [kg/(m<sup>2</sup>·a)]





# SONSTIGE ANGABEN

Hinweise:

Das Haus kann geräumt sehr kurzfristig übergeben werden.

Es sind keine offensichtlichen Mängel an dem Haus zu sehen. Kaufinteressenten dürfen sich jedoch jederzeit einen Fachmann zur Überprüfung mitbringen.

01 Freistehendes Einfamilienhaus.

Ruhige, gepflegte Wohnlage.

02 Gute Verkehrsanbindung.

Sichere Nahversorgung, Kindergarten, Schule, Vereine im Ort.

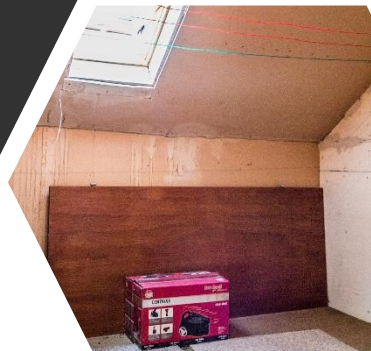
03 Tolle Möglichkeit bei der Renovierung den eigenen Geschmack einzubringen.

04 Alle Angaben zum Objekt wurden uns vom Eigentümer mitgeteilt.

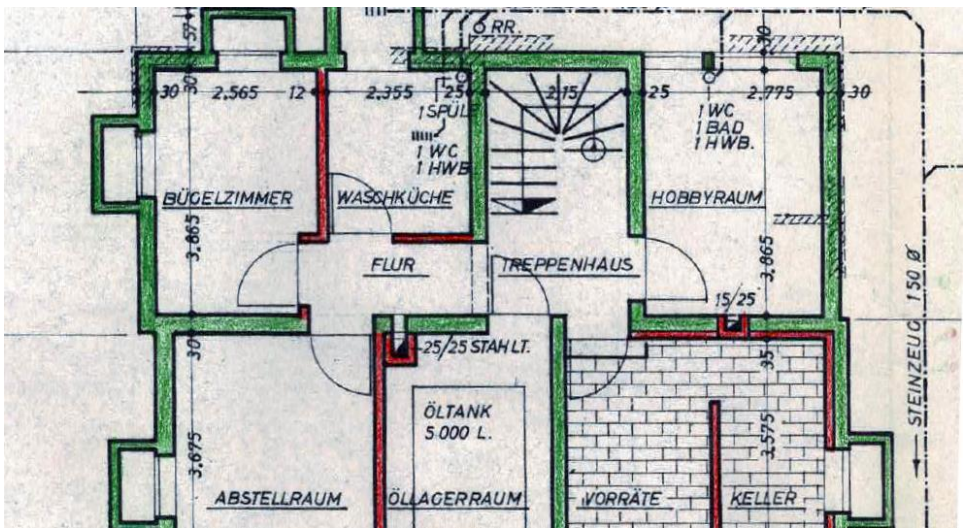
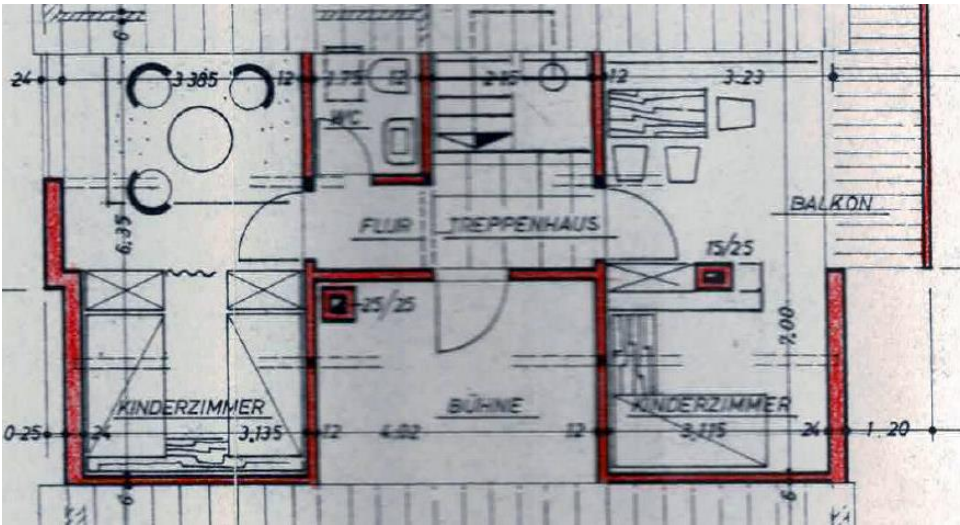
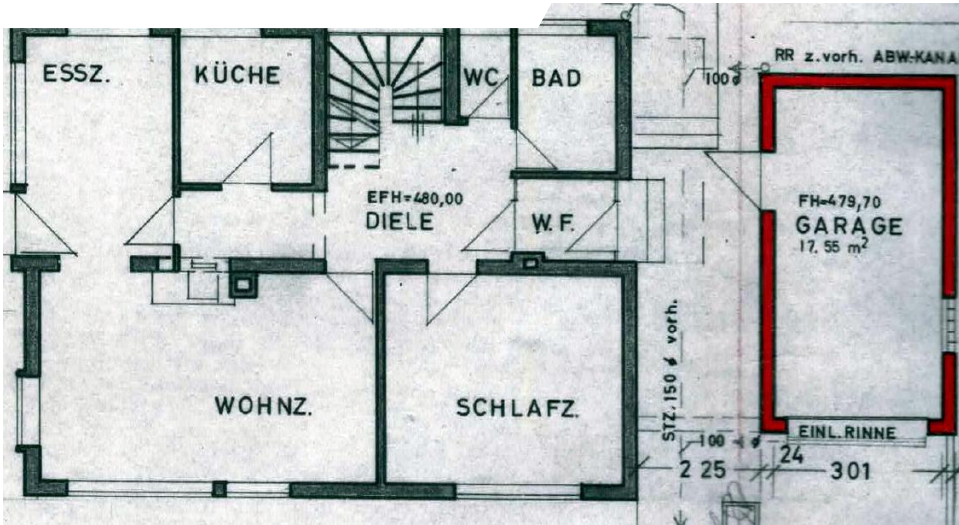
Wir übernehmen keine Gewähr.

Kaufpreis  
470.000,00 €

Courtage  
4,76 % inkl. MwSt.

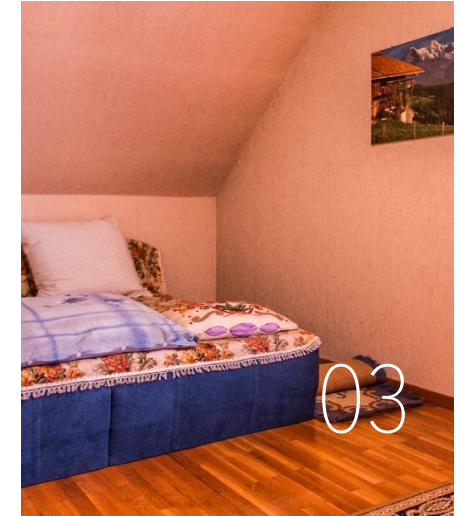
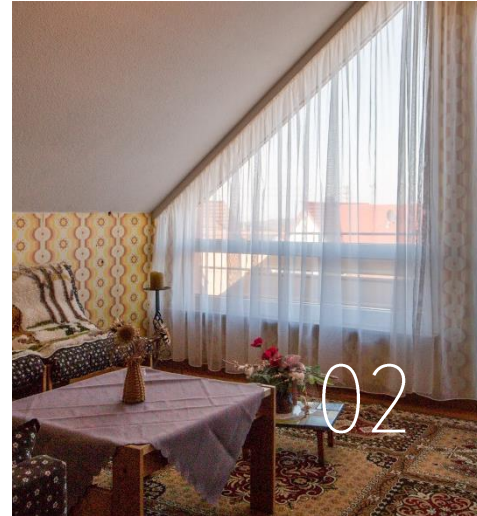


# GRUNDRISS



# BILDERGALERIE

01. Hausansicht, 02. Kinderzimmer mit Balkon, 03. Kinderzimmer,  
04. Flur und Treppenhaus, 05. Zimmer im UG, 06. Wohnzimmer





**SENTA  
HOFFMANN**  
IMMOBILIENVERMARKTUNG

Ihr Ansprechpartner

Frau Senta Hoffmann

Tel. 07153 55744-5

Mobil 0160 1028789

E-Mail: [kontakt@senta-hoffmann.de](mailto:kontakt@senta-hoffmann.de)

Gaiernweg 17

73669 Lichtenwald, Deutschland

E-Mail: [kontakt@senta-hoffmann.de](mailto:kontakt@senta-hoffmann.de)

[www.senta-hoffmann.de](http://www.senta-hoffmann.de)