96149 Breitengüßbach

Sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz, Garten und guter Anbindung

225.000 €
Kaufpreis

72 m²
Wohnfläche

535 m²
Grundstücksfläche

2,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m²
Grundstücksfläche	535 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	265 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Primär-Energieträger	Öl
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2026
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche
- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit Platz für Wohn- und Essbereich
- Separate, geräumige Küche
- Schlafzimmer sowie zusätzliche Arbeitsnische, ideal als Homeoffice
- Modernisiertes Tageslichtbad mit begehbarer Dusche und Waschmaschinenanschluss (2023)
- Modernisierung der Böden und Wände in der Wohnung 2026
- Denkmalgeschütztes Gebäude aus dem Jahr 1900 - zwischenzeitlich saniert
- Fußbodenheizung in der Wohnung und zusätzlicher Holzofen im Wohnzimmer
- Umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude 1991/1992, u. a. an Dach, Decken, Wänden und Fußbodenaufbau
- Außenstellplatz inklusive und Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Hausgeld: ca. 265 € monatlich
- Wohnung derzeit leerstehend
- Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Beschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche und Garten befindet sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes aus dem Jahr 1900 in Breitengüßbach. Die Wohnung steht derzeit leer und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Von der zentralen Diele aus gelangt man in das Schlafzimmer, die separate Küche sowie den großzügigen Wohnbereich. Eine kleine Arbeitsnische bietet zusätzlichen Platz für ein Homeoffice. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Ein Holzofen sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre. Die Böden und Wände wurden 2026 modernisiert, das Badezimmer bereits 2023 erneuert. Zur weiteren Ausstattung gehören Fußbodenheizung und eine Ölzentralheizung.

Am Gebäude wurden 1991 und 1992 umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Zur Wohnung gehören außerdem ein Außenstellplatz sowie die Nutzung des Gartens.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 265 €. Durch den Denkmalschutz können sich für Kapitalanleger zudem interessante Abschreibungsmöglichkeiten ergeben.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus großzügiger Aufteilung, besonderem Charakter und alltagstauglicher Ausstattung – sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz - kein Energieausweis notwendig.
Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Lage

Die Wohnung befindet sich in Breitengüßbach, nur wenige Kilometer nördlich von Bamberg. Die Lage bietet eine gute Kombination aus überschaubarem Wohnumfeld, kurzen Wegen im Alltag und einer schnellen Anbindung an die umliegenden Städte.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt in Breitengüßbach vorhanden. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich im Ort und tragen zu einer guten Infrastruktur bei.

Für Pendler ist die Lage besonders praktisch: Breitengüßbach verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Verbindungen unter anderem in Richtung Bamberg und Lichtenfels. Über die nahegelegene A73 sind Bamberg sowie weitere Ziele in der Region ebenfalls schnell erreichbar.

Trotz der guten Anbindung bietet die Umgebung auch Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Spazier- und Radwege sowie die ländlich geprägte Umgebung schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Damit eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Berufspendler, die die Nähe zu Bamberg mit einem Wohnort außerhalb der Stadt verbinden möchten.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell

durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

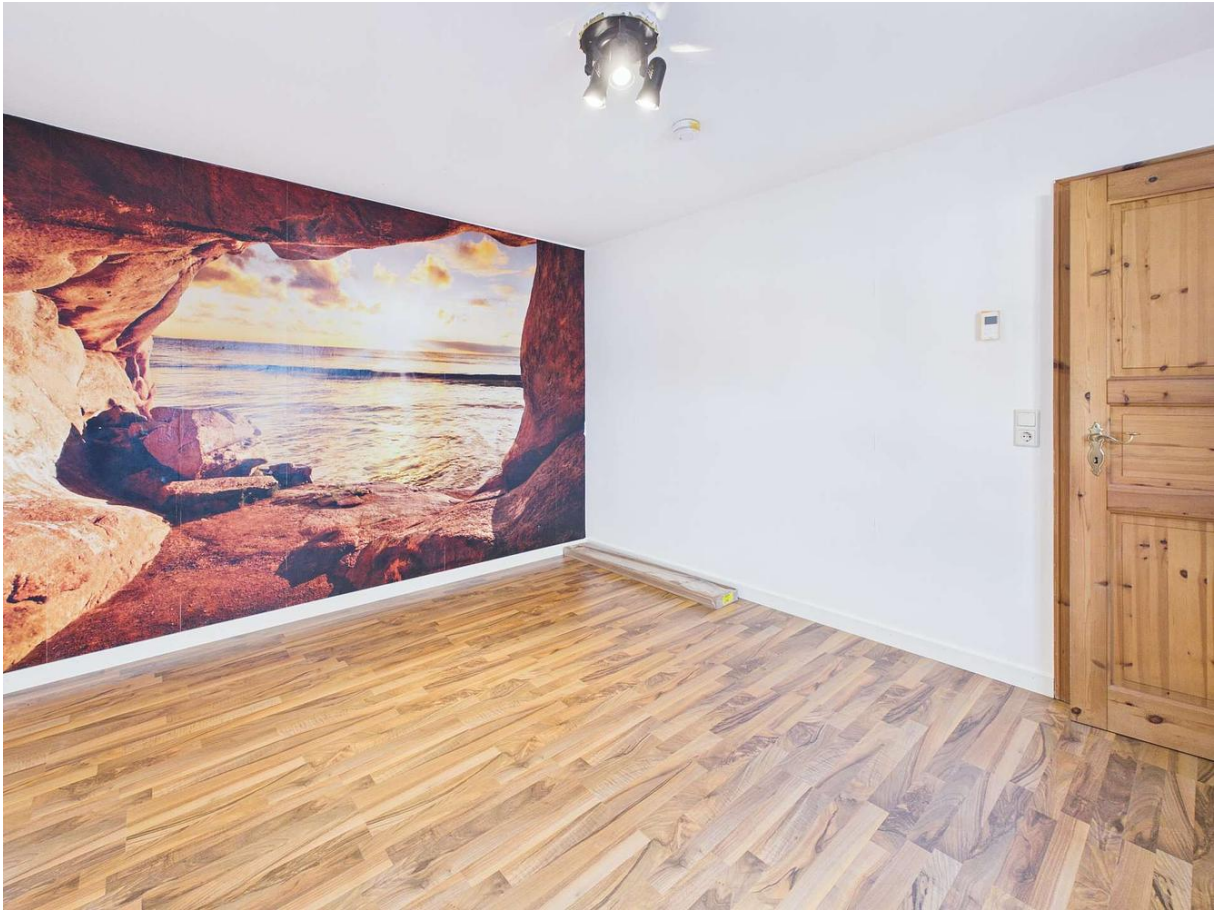
Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

OERTER
IMMOBILIEN

Dieses Bild wurde mit KI erstellt

Dieses Bild wurde mit KI erstellt

Dieses Bild wurde mit KI erstellt