



91361 Pinzberg / Gosberg

Klein aber fein

Zweifamilienhaus in Gosberg



299.000 €

Kaufpreis

107 m²

Wohnfläche

255 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg - Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Alexandra Harnisch
Tel.: 09191 617-444

immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m ²
Grundstücksfläche	255 m ²
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 1958
Verkaufstatus offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Kaufpreis / qm	2.794,39 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.05.2026
Baujahr (Haus)	1958
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	182.00
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befuerung

Öl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Das Zweifamilienhaus ist klein aber fein und eignet sich ideal als attraktive Kapitalanlage mit zwei in sich abgeschlossenen Einheiten. Auch energetisch wurde schon einiges getan: von der Erneuerung des Dachs, bis hin zum Einbau einer modernen Brennwertheizung mit Solarkombination.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 2,5-Zimmer-Wohnung, die aktuell leer steht und nach einer Modernisierungskur sofort wieder vermietet werden oder selbst bezogen werden kann.

Die moderne 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ist aktuell gut vermietet (Kaltmietertrag inkl. Kfz-Stellplatz 485,00 € mtl.) und wurde zwischen den Jahren 2005 und 2007 umfangreich renoviert:

- Bodenbeläge
- Innentüren komplett
- Maßangefertigte, moderne Küche
- Balkongeländer
- Badezimmer (komplett neu errichtet)

Durch eine Optimierung des Grundrisses konnte ein praktischer Abstellraum geschaffen werden, der durch einen eigenen Waschmaschinenanschluss einen tollen Mehrwert bietet.

Das Objekt ist komplett unterkellert. Der Hauptkeller ist von außen zugänglich. Gleiches gilt für den lediglich rund 1,50 m hohen Fahrradkeller. Dieser ist aktuell an den Mieter der DG-Wohnung vermietet.

Das praktische Nebengebäude bietet zudem ausreichend Platz für Hobby und / oder Gartengeräte. Die große überlange Garage verfügt zudem über reichlich Stauraum im darüber liegenden Satteldach. Ein Traum für jeden Bastler. Hierzu bietet sich ggf. noch Platz für eine PV-Anlage mit Speicher zur Stromerzeugung und Eigennutzung des Stroms.

Ein eigener Brunnen zum Bewässern des Gartens rundet dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt am Wohnort, weiterführende Schulen, Ärzte und alles, was das Herz begehrt, finden Sie im rund 6 km entfernten Forchheim. Dinge des täglichen Bedarfs, wie Obst, Gemüse, Metzgerwaren und eine Bäckerei mit angeschlossenen Café sind ebenfalls direkt in Gosberg zu finden.

Gosberg hat zudem eine eigene Bahnhaltestelle mit Verbindung nach Forchheim und Anschluss nach Erlangen, Nürnberg, Bamberg und Ebermannstadt.





























