



## 96349 Steinwiesen

# HEGERICH: Handwerker und Liebhaber aufgepasst - Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus



**75.000 €**

Kaufpreis

**174 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**293 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

[cg@hegerich-immobilien.de](mailto:cg@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	174 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	293 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Ab sofort!

### Zustand

Baujahr 1968

### Preise & Kosten

Kaufpreis	75.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.01.2023
gültig bis	29.01.2033
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	266,19
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuernng

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- zwei Tageslichtbäder
- Teilunterkellert
- Scheune
- Garage
- Ausbaufähiger Dachboden
- 2-Fach -Verglaste Kunststofffenster 1986



## Beschreibung

Das sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus in Steinwiesen, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 293 m<sup>2</sup> viel Potenzial für Eigennutzer.

Das 1970 erbaute Haus ist teilunterkellert und erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einen ausbaufähigen Dachboden, der zusätzlichen Wohnraum ermöglichen könnte.

Im Erdgeschoss stehen zwei großzügige Zimmer zur Verfügung, ergänzt durch eine Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates GästeWC. Die Räume sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Obergeschoss verfügt über vier Zimmer, die vielseitig nutzbar sind, sei es als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitszimmer. Auch hier befindet sich eine voll ausgestattete Einbauküche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Durch die optimale Raumaufteilung ist das Obergeschoss ideal für eine Familie oder als eigenständige Wohneinheit nutzbar.

Die Immobilie ist insgesamt sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Bausubstanz und zahlreiche Möglichkeiten zur Modernisierung und individuellen Gestaltung.

Das Grundstück mit einer Größe von 293 m<sup>2</sup> bietet Platz für einen kleinen Gartenbereich oder eine Terrasse. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Scheune, welche perfekt auch als Garage umfunktioniert werden könnte

oder auch als Werkstatt genutzt werden kann.

Zudem ist bereits eine Garage für Ihr PKW vorhanden.

Durch die ruhige Lage in Neufang, einem idyllischen Ortsteil von Steinwiesen im Naturpark Frankenwald, genießen die Bewohner eine naturnahe Wohnumgebung mit guter Anbindung an die umliegenden Ortschaften.

Dieses Zweifamilienhaus stellt eine attraktive Gelegenheit dar, um Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen und das Potenzial der Immobilie voll auszuschöpfen.

Der Kaufpreis von 75.000 EUR ist Verhandlungsbasis.

## Lage

Das sanierungsbedürftige Zweifamilienhaus befindet sich in der Ortschaft Neufang, einem Gemeindeteil des Marktes Steinwiesen im oberfränkischen Landkreis Kronach, Bayern.

Neufang liegt auf einem Höhenrücken im Frankenwald und bildet zusammen mit dem südlich gelegenen Berglesdorf eine geschlossene Siedlung.

Die Kreisstraße KC 21 verbindet Neufang mit den umliegenden Ortschaften: Birnbaum im Norden (ca. 2 km entfernt) und Steinwiesen im Südosten (ca. 3,2 km entfernt).

Die Ortschaft hat sich historisch von einem Rundangerdorf zu einem Straßendorf entwickelt, wobei die Anwesen giebelseitig auf den Anger und die umliegenden Ortsgassen ausgerichtet sind.

Neufang verfügt über eine gut erhaltene Bausubstanz mit Dreiseit- und Hakenhöfen, die den traditionellen Charakter des Dorfes unterstreichen.

In der Ortsmitte befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Laurentius, ein bedeutendes historisches Bauwerk. Die Kirche wurde im 17. Jahrhundert erbaut und prägt das Ortsbild maßgeblich.

Die Umgebung von Neufang ist geprägt von ausgedehnten Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu Wanderungen und Erholung in der Natur einladen.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Kronach, die etwa 15 km südwestlich liegt und weitere infrastrukturelle Einrichtungen bietet.

Insgesamt bietet die Lage des Hauses in Neufang eine ruhige und naturnahe Umgebung mit historischem Dorfcharakter, verbunden mit einer guten Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Städte.

## Sonstige Angaben



Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.  
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

#### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)









