

## Daten im Überblick

Objektart:	Wohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung
PLZ:	95339
Ort:	Wirsberg
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 88,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 8,90 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Kaufpreis:	120.000,00 €
Courtage:	3,57% einschl. ges. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Stellplatzanzahl:	1
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Baujahr:	1975
Energieausweis gültig bis:	07.02.2030
Baujahr lt. Energieausweis:	1975
wesentlicher Energieträger:	Elektro
Befuerung:	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart:	Etagenheizung
Stellplatzart:	Garage
Etagenzahl:	4
Küche:	Einbauküche
Dist. Kindergarten:	1 km
Dist. Grundschule:	1,80 km
Dist. Realschule:	18 km
Dist. Gymnasium:	17 km
Ihr Ansprechpartner:	Herr Timo Jakob (09221 8230 931)

## Objektbeschreibung

Im 1. Obergeschoß eines Hauses mit nur vier Parteien erwartet Sie diese vier Zimmer Wohnung. Nachbarn auf der Etage gibt es nicht, pro Stockwerk ist nur eine Wohnung vorhanden.

Ganz klassisch gibt es einen Flur, von dem aus man in alle Zimmer gelangt. Außerdem bietet der Flur Platz für eine Garderobe.

Nach links - also zur Westseite - geht es in Kinderzimmer und Schlafzimmer. Gegenüber befinden sich WC und Badezimmer, getrennt voneinander, und die Küche, übrigens mit Einbauküche. An der Küche schließt ein Haustechnikraum an. Wo wir gerade bei der Haustechnik sind: Die Wohnung verfügt über eine eigene Wärmepumpe aus dem Jahre 2010 für Warmwasser und Heizung.

Das offen gestaltete Ess- und Wohnzimmer erreicht man am Ende der Diele.

Leider ist der Balkon vor dem Wohnzimmer entfernt worden, weil dieser in die Jahre gekommen war. Die Ausgangstür ist noch vorhanden und wurde mittels Absturzsicherung zum "französischen Balkon" umfunktioniert.

Große Fensterflächen machen Wohnzimmer und Esszimmer besonders hell.

Im Jahre 2000 wurden Kunststofffenster in Holzoptik eingebaut. Rollläden sind ebenfalls vorhanden.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil, ebenso ein Garagenstellplatz.

## Ausstattung

Kunststofffenster

Rollläden

Französischer Balkon

Wärmepumpe nur für diese Wohnung von 2010

Laminat, Teppich und Fliesen Bodenbeläge

Kellerraum

Garagenstellplatz

## Lagebeschreibung

Wirsberg ist ein staatlich anerkannte Luftkurort und liegt östlich der Kreisstadt Kulmbach an der Bundesstraße 303. Zur BAB 9 sind es gerade einmal 7 km. Der Bahnhof Neuenmarkt-Wirsberg befindet sich in ca. 2 km Entfernung in Neuenmarkt. Hier hat man Anschluss nach Kulmbach, Hof, Bayreuth, oder in Richtung Bamberg, letztlich also in alle relevanten Richtungen. Linienbusse ergänzen den öffentlichen Personen Nahver.

Im Tal der Schorgast liegt die Marktgemeinde am Rande des Frankenwaldes.

Am Ort ansässig sind Ärzte, eine Apotheke und ein Kindergarten mit Krippe und Hort. Ein Discounter sowie weitere, kleinere Lebensmittelgeschäfte decken den täglichen Bedarf. Natürlich sind Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen aber auch Industriebetriebe vorhanden. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, ein Bürgersaal sowie das Waldschwimmbad mit Riesen-Wasserrutsche bereichern Wirsberg ebenso. Die Grund-, Mittel- und Wirtschaftsschule befindet sich in Neuenmarkt, nur einen Steinwurf entfernt.