

Burgkunstadt – Lichtenfels

# Gemütliches Familiendomizil mit tollem Garten

Objektnummer: 24214009



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.120 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Auf einen Blick

Objektnummer	24214009
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Ein erster Eindruck

Das geräumige Ein- bis Zweifamilienhaus besticht durch seinen cleveren Grundriss und dem tollen, sonnigen Grundstück mit viel Privatsphäre. Hier gibt es einen Nutzgarten und viel Platz zum Toben für Kinder. Genießen Sie Ihren Feierabend auf der großzügigen Loggia des Gartenhauses. Das Anwesen ist sehr gepflegt. Im Laufe der Jahre wurde immer wieder sinnvoll investiert (z.B. Dach, Fenster, Heizung, Fassade, Abwasser, Carport, Schwedenöfen, usw.) Die Highlights: + sehr gepflegter Zustand + Nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus + gemütliche Wohnraumgestaltung + Schwedenöfen in den Wohnbereichen + cleverer Grundriss + großzügige Verglasung im Obergeschoss mit tollem Fernblick + Balkon + teilunterkellert + Dachboden z.T. ausgebaut + zahlreiche Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen + toller Garten mit Gartenhaus und viel Privatsphäre + zwei Garagen und ein XL-Carport

Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Burgkunstadt liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken, zwischen Lichtenfels, Kulmbach und Coburg und gehört zum Landkreis Lichtenfels. Die Oberstadt von Burgkunstadt liegt erhöht auf einer Felsnase aus Sandstein, die Unterstadt erstreckt sich vor allem entlang des mittlerweile größtenteils überbauten Mühlbachs. Die Stadt ist über die Bundesstraßen B289 bzw. 173/303 erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Es sind Allgemein-, Zahnärzte und Apotheke und eine Vielzahl an Sozialen Diensten incl. eines Alten- und Pflegeheimes vorhanden. Zahlreiche Einkaufsmärkte von Edeka, über Aldi, Netto, DM, Getränke- und Baumarkt, ermöglichen eine gute lokale Versorgung. Fußläufig nur wenige Minuten sind Schulen und Kindergärten von der Immobilie entfernt.

Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 215.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Coburg  
E-Mail: [coburg@von-poll.com](mailto:coburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)