



## 96149 Breitengüßbach / Zückshut

Viel Raum für neue Ideen - Einfamilienwohnhaus mit Sanierungsbedarf in Breitengüßbach/Zückshut



**110.000 €**

Kaufpreis

**133,2 m²**

Wohnfläche

**268 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Sabine Ross  
Tel.: 0049951862345  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 133,2 m² |
| Grundstücksfläche   | 268 m²   |
| Zimmer              | 6        |
| Badezimmer          | 2        |
| Balkone / Terrassen | 2        |
| Stellplätze         | 1        |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1951           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 110.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 825,83 €     |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 06.08.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1951        |
| Primär-Energieträger | ELEKTRO     |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 187.20      |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
|------------------------|----------|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|               |   |
|---------------|---|
| Etagenheizung | ✓ |
|---------------|---|

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Carport | ✓ |
|---------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|       |   |
|-------|---|
| Wanne | ✓ |
|-------|---|

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

|         |   |
|---------|---|
| Laminat | ✓ |
|---------|---|

|         |   |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

|         |   |
|---------|---|
| Teppich | ✓ |
|---------|---|

### unterkellert

|              |          |
|--------------|----------|
| unterkellert | zum Teil |
|--------------|----------|



## Beschreibung

- Einfamilienhaus in Breitengüßbach / Zückshut mit vielseitigem Potenzial
- Ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 268 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer und 2 Badezimmer bieten Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte
- Zwei Balkone ergänzen das Raumangebot
- Massiv erbaut im Jahr 1951
- Das Haus ist unterkellert
- Bodenbeläge aus Parkett, Teppichboden, Fliesen und Laminat vorhanden
- Eine Einbauküche ist im Obergeschoss integriert
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit nicht zeitgemäßem Grundriss
- Ideal für Käufer mit handwerklichem Geschick oder zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen

- Feuchter Keller, reparaturbedürftiger Balkon auf der Rückseite und defekte Nachtspeicheröfen
- Neue Heizungsanlage ist erforderlich
- Kleine, gepflasterte Gartenfläche mit großem Hundezwinger
- Sofort verfügbar und flexibel nutzbar

Für weitere Informationen und vor Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé an!

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Ortsteil Zückshut der Gemeinde Breitengüßbach. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein entspanntes und familienfreundliches Wohnen ermöglicht.

Breitengüßbach bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Durch die gute Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte und Gemeinden sowie die Region Bamberg schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der naturnahen Lage mit hohem Erholungswert und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

























