



□ Historisches Wohnhaus mit Fachwerkcharme in der Altstadt von Steinau

Objektbeschreibung

Wer das Besondere sucht und sich bewusst gegen ein Haus "von der Stange" entscheidet, findet hier eine Immobilie mit Geschichte und Charakter.

Das Wohnhaus befindet sich in attraktiver Altstadtlage von Steinau an der Straße und fügt sich mit seinen teilweise sichtbaren Fachwerkelementen wunderbar in das historische Umfeld ein. Ein Zuhause für Menschen, die den Charme gewachsener Architektur zu schätzen wissen. □□

Die zentrale Lage verbindet historisches Altstadtflair mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Steinau vorhanden.

□ Die Highlights auf einen Blick:

- Attraktive Altstadtlage in Steinau an der Straße
- Historisches Wohnhaus mit teilweise sichtbarem Fachwerk
- Spannender, individueller Grundriss für alle, die nicht auf 08/15 stehen
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Kleiner Balkon statt Garten – ein gemütlicher Platz an der frischen Luft
- Einbauküche vorhanden
- Bäder 2022/2023 erneuert
- Wasserrohre 2022/2023 erneuert
- Innendämmung 2022/2023 durchgeführt
- Praktischer Abstellraum
- Käuferprovision nur 1,19 % inkl. MwSt. (1 % zzgl. gesetzlicher MwSt.)
- Historischer Charme trifft auf bereits erfolgte Modernisierungen

□ In den letzten Jahren bereits einiges gemacht

Objekt:	132125881
Adresse:	36396 Steinau an der Straße
Baujahr:	1900
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 160,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 90 m ²
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	G
Energiekennwert:	245 kWh/(m ² *a)
Kaufpreis:	160.000,00 €
Käuferprovision:	1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.



In den Jahren 2022/2023 wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Neben der Erneuerung der Bäder und Wasserleitungen wurde nach Angaben des Eigentümers auch eine Innendämmung vorgenommen.

☐ Hinweis zur Energieeffizienz: Die Innendämmung wurde nach Ausstellung des derzeit vorliegenden Energieausweises durchgeführt und ist darin daher nicht berücksichtigt. Ob und in welchem Umfang sich dadurch die energetischen Kennwerte bzw. die Energieeffizienzklasse des Gebäudes verändert haben, kann ohne einen neu ausgestellten Energieausweis nicht beurteilt werden.

☐ Kein 08/15 und genau das macht den Reiz aus

Dieses Haus möchte kein Neubau sein und muss es auch nicht. Der individuelle Grundriss, die historische Bausubstanz und die teilweise sichtbaren Fachwerkelemente verleihen der Immobilie ihren ganz eigenen Charakter.

Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzliche Möglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche, der praktische Abstellraum und der kleine Balkon als gemütlicher Platz an der frischen Luft runden das Angebot ab.

Ein charmantes Zuhause in der Steinauer Altstadt für Menschen, die Individualität und historischen Charakter zu schätzen wissen.

Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler

Duje Vrdoljak

E-Mail: fairpreismakler@outlook.com

Internet: www.fairpreismakler.com



Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Duje Vrdoljak Fairpreis-Makler eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.