

# Exposé

## Schnell sein - Sanierungsobjekt zum Superpreis



## rückwärtige Hausansicht



## Objektbeschreibung

Dieses **Handwerkerhaus** bietet enormes Potenzial für kreative Köpfe und Investoren. Es handelt sich um ein komplett sanierungsbedürftiges Gebäude mit einer ehemaligen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und einer großzügigen Wohnung im Obergeschoss.

Es besteht für das Reihenendhaus lt. Eigentümer Ensembleschutz.

## Eckdaten

Baujahr: ca. 1790  
Zustand: sanierungsbedürftig  
Derzeitige Nutzung: frei  
Verfügbar ab: sofort  
letzte Modernisierung: 1960  
Gesamtwohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup>  
Gesamtgewerbefläche: ca. 124 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 230 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8  
Energieausweis: bedarfsoorientiert  
Ausstellungsdatum: 28.07.2025  
Baujahr lt. Energieausweis: 1790  
Endenergiebedarf: 271 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Energieeffizienzklasse: H  
Hinweis Energieausweis: Baujahr Heizung 1990  
Hauptenergieträger: Öl, Elektroenergie  
**Kaufpreis:** 35.000,00 EUR  
Käuferprovision: 3.570,00 EUR

## Hausvorderseite



## Lage

Das Objekt liegt zentral in **Kirchenlamitz**, einer idyllischen Stadt im Naturpark Fichtelgebirge.

Die Königstraße bietet eine gute Erreichbarkeit und ist umgeben von Wohnhäusern, kleinen Geschäften und öffentlichen Einrichtungen. Die Umgebung ist ruhig, aber dennoch gut angebunden.

## Ausstattung

- Baujahr: 1790 Anbau 1960

### Erdgeschoss – Ehemalige Gewerbeeinheit (ca. 124 m<sup>2</sup>)

Die Fläche im EG umfasst:

- Ladenbereich mit Schaufenster
- Büroräume
- Lagerräume
- Separater Zugang Ideal für Umbau zu Atelier, Praxis, Werkstatt oder Wohnraum.

### Obergeschoss – Wohnung (ca. 147 m<sup>2</sup>)

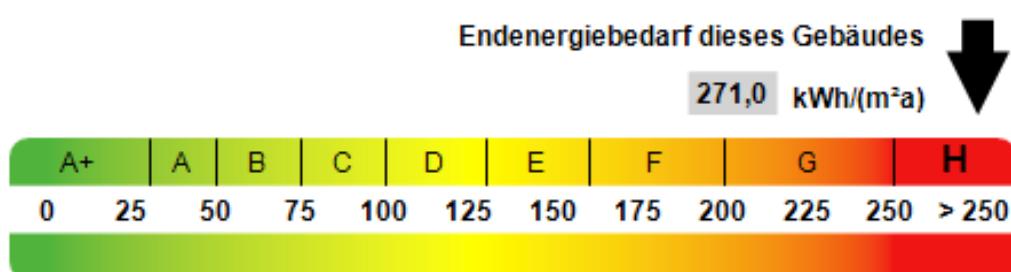
Die Wohnung im OG bietet großzügige Raumverhältnisse, jedoch besteht auch hier kompletter Sanierungsbedarf. Raumaufteilung (vorgesehen oder möglich):

- 4–5 Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- Flur
- Zugang zum Dachgeschoss (ggf. ausbaufähig)

Das gesamte Gebäude muss entkernt und grundlegend saniert werden. Die Substanz wirkt solide, bietet aber keine moderne Ausstattung. Ideal für Handwerker, Projektentwickler oder Käufer mit Sanierungserfahrung.

Es gibt keine weiteren Unterlagen.

Vor einer Besichtigung senden Sie uns bitte einen Kapitalnachweis.



## Ihr Ansprechpartner:

Sabine Czisch  
Tel.: 09282/9844760  
E-Mail: [s.czisch@benjamin-horn-immobilien.de](mailto:s.czisch@benjamin-horn-immobilien.de)

# Notizen