

Historisches Wohngebäude mit Nebengebäude und großem Grundstück im Itzgrund/Welsberg



Für Natur-/Tierliebhaber - saniertes Denkmalobjekt

- ländliche Dorfidylle - ca. 3.081 m² Grdst. mit altem Baumbestand
- ca. 383 m² Wohnfl., drei separate Wohnungen im historischen Anwesen
- restaurierte Scheune, ehem. Brauhaus u. Kegelbahn (sanierungsbedürftig)
- Wohnhaus im Jahr 1996 baubiologisch renoviert - 2017/2014 neue Gas-ZH
- 1 Whg. vermietet - 2 Whg. zeitnah bezugsfrei - Zukauf landw. Flächen mgl.

Kaufpreis: 345.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.

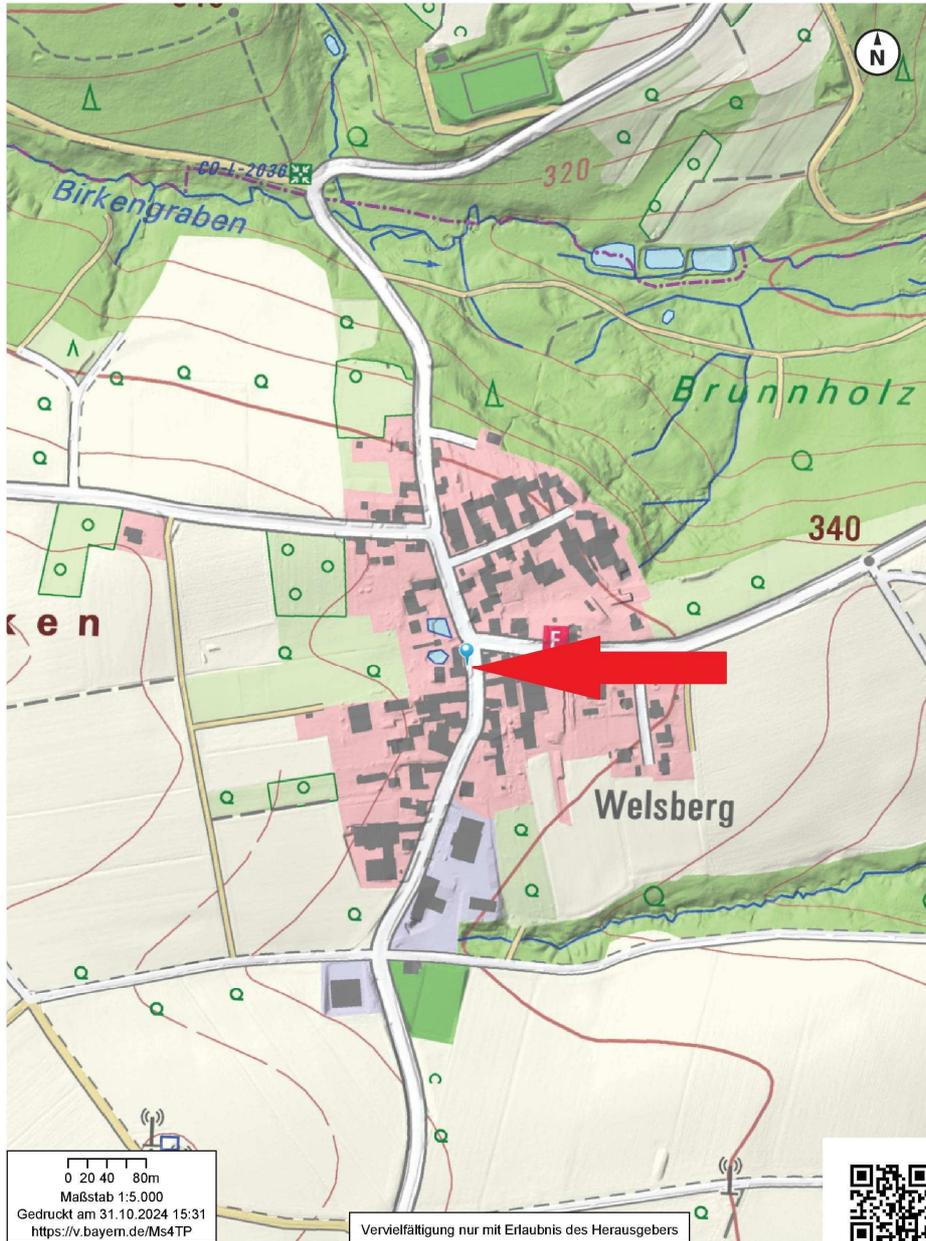


Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Jürgen Welzer

Tel. 09571 15-3104

juergen.welzer@sparkasse-co-lif.de



Ortsplan

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/24

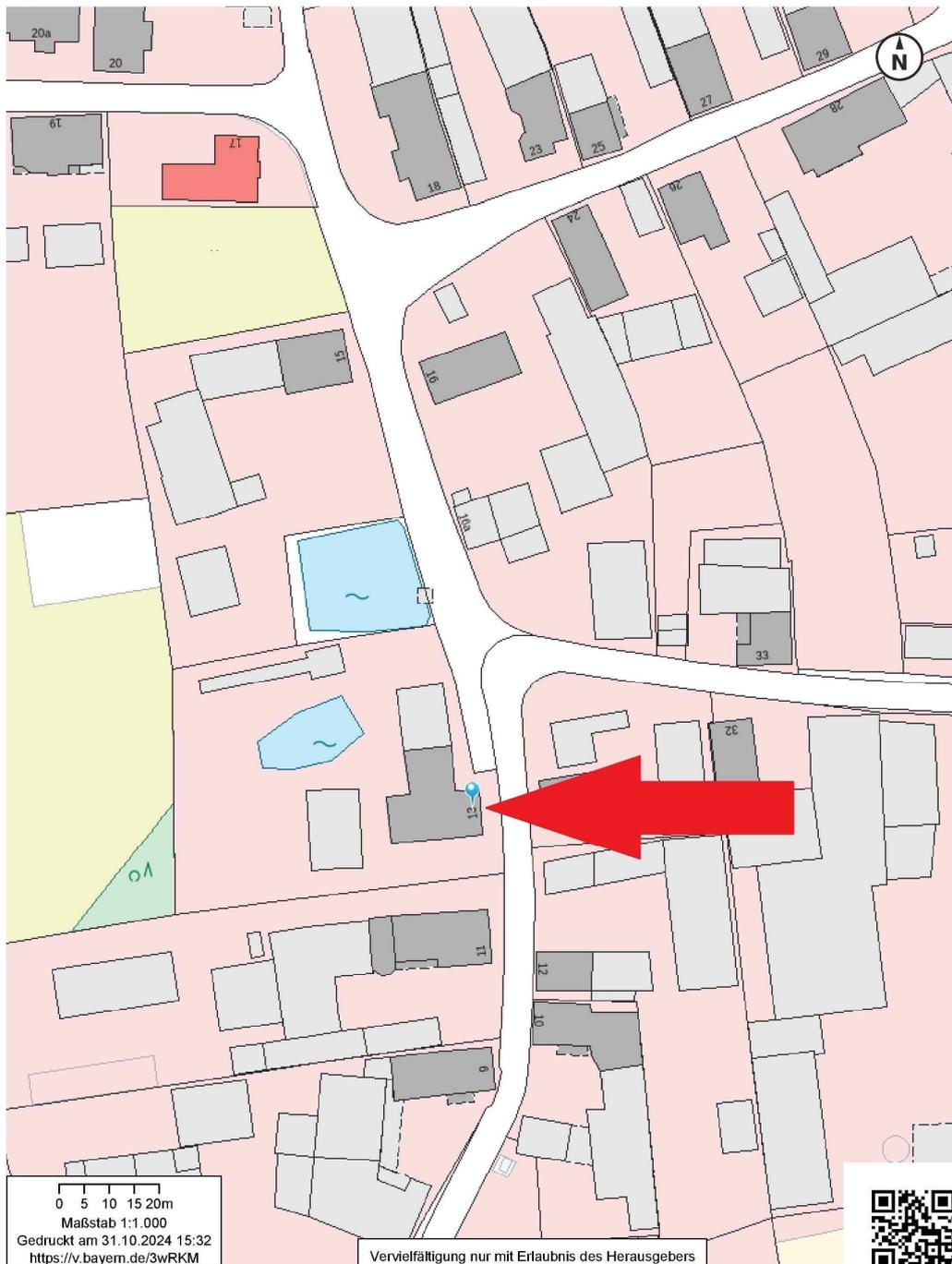


LAGE



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Lageplan
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/24



OBJEKTBSCHREIBUNG

- ländliche Dorfidylle
- ca. 3.081 m² Grundstück mit altem Baumbestand

- 3 separate Wohnungen im historischen Anwesen mit ca. 383 m² Wohnfläche
- restaurierte Scheune; ehem. Brauhaus und Kegelbahn (sanierungsbedürftig)
- Baujahr: Haupthaus - ehemalige Gaststätte aus ca. 1715, Saalanbau ca. 1880

- Wohngebäude in 1996 baubiologisch renoviert - 2017/2024 neue Gas-ZH
- Unterkellerung: großer Gewölbekeller aus Sandstein im Haupthaus
- Fenstertyp: Holz/Isolierglas/Kastenfenster

- eine Wohnung ist derzeit vermietet - zwei Wohnungen zeitnah bezugsfrei

- Zukauf weiterer landwirtschaftlicher Flächen mgl. - biologisch bewirtschaftet



AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Grundriss EG



AUFTEILUNG



Grundriss OG



AUßENANSICHTEN



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



AUßENANSICHTEN



Außenansicht



Scheune



AUßENANSICHTEN



ehemalige Kegelbahn



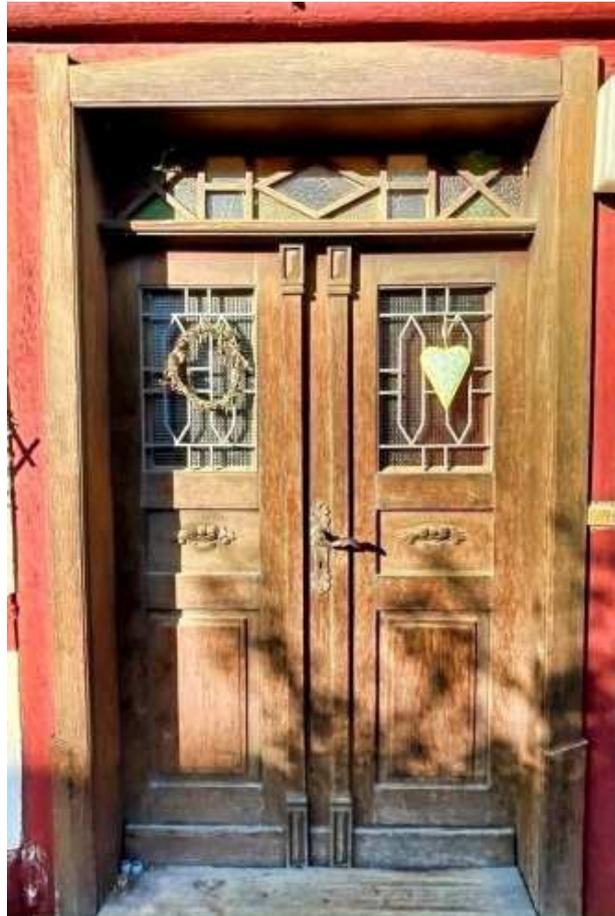
Garten



Gartenfläche mit ehem. Brauteich



AUßENANSICHTEN



historische Haustür



INNENANSICHTEN



Wohnzimmer Haupthaus



Zimmer Haupthaus



INNENANSICHTEN



Bad Haupthaus



Treppenhaus Haupthaus



INNENANSICHTEN



**Wohn-Essbereich der Wohnung im OG - ehemaliger
Tanzsaal**



Arbeitsbereich der Wohnung im OG



**Schlafzimmer der Wohnung im OG mit
Original-Holzdielenböden**



INNENANSICHTEN



Küche der Wohnung im OG



Bad der Wohnung im OG



Terrasse der Wohnung im OG mit Blick in den Garten



INNENANSICHTEN



Wohn-Essbereich der 2-Zi-Wohnung im EG



Wohnbereich der 2-Zi-Wohnung im EG mit Terrassenausgang



INNENANSICHTEN



Küche der 2-Zi-Wohnung im EG



Bad der 2-Zi-Wohnung im EG

**ÜBERBLICK**

Objektanschrift:	Welsberg 13, 96274 Itzgrund
Wohnfläche	ca. 385 m ²
Grundstücksfläche	ca. 3.081 m ²
Baujahr	ca. 1800
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Gas
Fenster	Holz/Isolierglas
Bauart	Fachwerk
Zustand	gepflegt
Besonderheiten	Balkon, Denkmalschutz, Dusche, Tageslichtbad
Kaufpreis	345.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	nicht erforderlich
	Baudenkmäler gem. § 79 (4) GEG
Hauptenergieträger	Gas



Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Jürgen Welzer
Sparkasse Coburg-Lichtenfels
Telefon 09571 15-3104 oder
E-Mail juergen.welzer@sparkasse-co-lif.de

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



* Mehr erfahren: www.sparkassen-immo.de

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)