

Wohn- und Entwicklungspaket in Helmbrechts:
**Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss,
Keller und 3 Garagen**



Eschenweg 1 · 95233 Helmbrechts

Wohnhaus mit 226 m² · 3 Garagen · Gesamtgrundstück 692 m²

VB: 195.000 €



01590 / 149 73 49



brechtelsbauer.verwaltung@web.de

Zum Verkauf steht ein interessantes Immobilienpaket in Helmbrechts, bestehend aus einem freistehenden Zweifamilienhaus am Eschenweg 1.

Das Wohnhaus wurde 1964/1965 errichtet und befindet sich auf einem ca. **692 m²** großen Grundstück. Es ist voll unterkellert, verfügt über zwei Hauptwohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie über ein ausgebautes Dachgeschoss auf insgesamt **226 m²**. Zusätzlich stehen Nutzflächen im Keller, eine Sauna, ein Duschbereich, eine Werkstatt sowie Garagenflächen zur Verfügung.

Optional steht ein zusätzliches, angrenzendes, separates Baugrundstück an der Birkenstraße 10 mit **609 m²** als gesondertes Objekt zur Verfügung. Es ist derzeit mit einer Zapf-Doppelgarage aus dem Jahr 1981 bebaut, welche derzeit vermietet sind. Zusammen ergibt sich damit eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. **1.301 m²**. Insgesamt stehen nach derzeitiger Objektaufteilung fünf Garagenstellplätze zur Verfügung. Die Grundstücke müssen nicht gemeinsam erworben werden. Angebote zum kompletten Grundstückserwerb werden jedoch vorrangig behandelt.

Die Immobilie ist voll bewohnbar, befindet sich jedoch in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Gerade dadurch bietet das Objekt erheblichen Gestaltungsspielraum.

Das Angebot eignet sich besonders für Käufer, die nicht nur Wohnfläche, sondern auch Entwicklungspotenzial suchen. Denkbar sind Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Wohnen und Vermietung, Kapitalanlage oder eine weitergehende Entwicklung des separaten Baugrundstücks.

Lage und Umgebung

Das Objekt befindet sich in Helmbrechts im oberfränkischen Landkreis Hof und profitiert von einer landschaftlich reizvollen Umgebung zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge. Die Region ist geprägt von Wäldern, Höhenzügen, Rad- und Wanderwegen sowie einer naturnahen Wohn- und Erholungsqualität.

Für naturverbundene Käufer bietet die Lage einen hohen Freizeitwert: Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und Ausflüge in die umliegende Mittelgebirgslandschaft sind direkt in der Region möglich.

Helmbrechts verbindet damit eine gewachsene Wohnlage mit Nähe zur Natur und regionaler Infrastruktur, wie einen fußläufig zu erreichenden Bahnhof oder direkten Anschluss an die A9. Geschäfte des täglichen Lebens, sowie ein Wellenbad sind direkt vor der Haustüre.

Fazit:

Dieses Immobilienpaket bietet deutlich mehr als ein klassisches Zweifamilienhaus. Die Kombination aus Wohnhaus, ausgebautem Dachgeschoss, Kellerflächen, mehreren Garagen und separatem voll erschlossenem Baugrundstück eröffnet vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Highlights auf den Punkt:

Das Objekt

- freistehendes Zweifamilienhaus
- zwei Hauptwohneinheiten
- ausgebautes Dachgeschoss
- Integrierte „Ladenfläche“ als Verkaufsraum nutzbar
- ca. 226 m² Wohnfläche
- voll unterkellert
- Sauna und Duschbereich im Keller
- Erdgas-Zentralheizung

Das Grundstück

- Wohnhausgrundstück ca. 692 m²
- Separates, voll erschlossenes Baugrundstück ca. 609 m²
- Gesamtgrundstücksfläche ca. 1.301 m²
- insgesamt 5 Garagenstellplätze
- geeignet für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder Projektentwickler

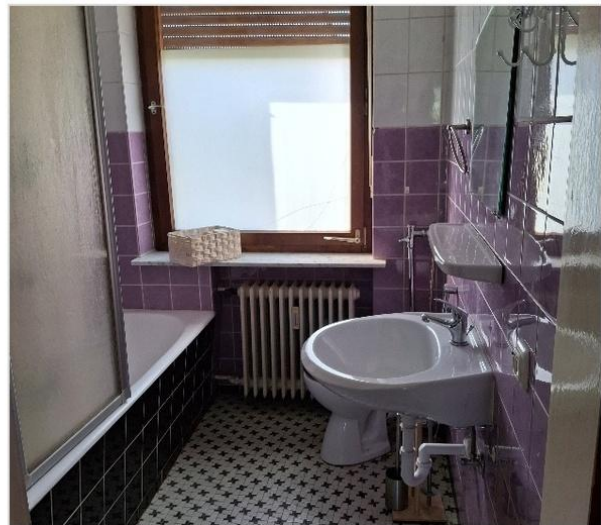
Außenbereich

Der Außenbereich umfasst den Zugang zum Wohnhaus sowie einen separat begehbaren Laden-/Nutzbereich. Der Garten bietet eine großzügige Freifläche und einen ausbaufähigen Terrassenbereich mit gemauerter Kaminfeuerstelle. Die gewachsene Bepflanzung schafft eine solide Grundlage für eine individuelle Neugestaltung der Außenflächen.



Erdgeschoss

Im **Erdgeschoss** finden Sie großzügige und lichtdurchflutete Zimmer in Form eines Koch- und Essbereichs, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer sowie einer großzügigen Ladenfläche für individuelle Ideen und der Möglichkeit zur beruflichen Entfaltung.



1. Obergeschoss

Im **1. Obergeschoss** erstrecken sich weitere 88,47 m² frei gestaltbare Wohnfläche. Ob großzügige Eigennutzung, Mehrgenerationenhaushalt, Vermietung oder Air‘BnB - im schönen Frankenwald können Sie frei nach Ihren eigenen Wohnkonzepten gestalten.



Dachgeschoss

Im ausgebauten **Dachgeschoss** stehen weitere ca. 50 m² Wohnfläche sowie ein zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung. Die sichtbaren Holzfußböden, die gemütlichen Dachschrägen und der Ausblick in die umliegende Landschaft des Frankenwalds verleihen dieser Ebene einen eigenen Charakter. Das Dachgeschoss eignet sich flexibel als separate Wohn- oder Nutzfläche, etwa zur Vermietung, als Rückzugsbereich für ältere Kinder oder junge Erwachsene, als Gästetage oder als Arbeits- und Hobbybereich.



Der Keller

Der **Keller** umfasst großzügige Stauraumflächen, einen potenziellen Partykeller, eine Gasheizung sowie eine Werkstatt mit Gartenzugang. Ein Duschbereich mit einer Sauna bietet Möglichkeit für Wellness und Entspannung in den eigenen vier Wänden.



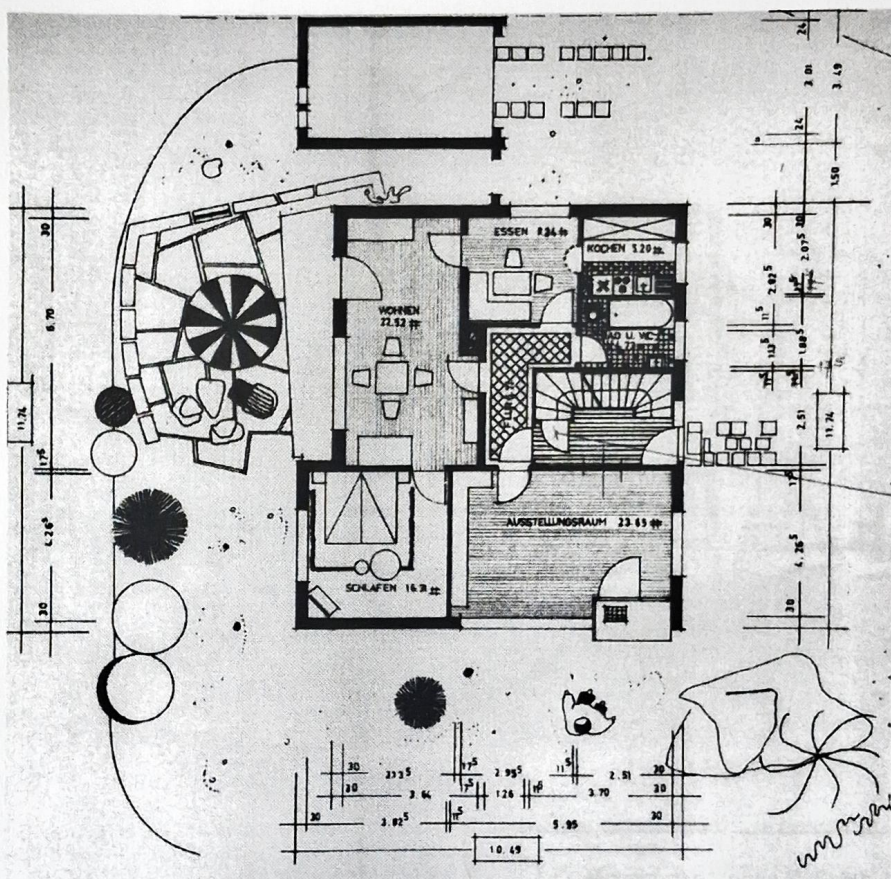
Kontakt und Besichtigung

Sollte dieses Immobilienangebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren bei ernsthaftem Interesse einen individuellen Besichtigungstermin.

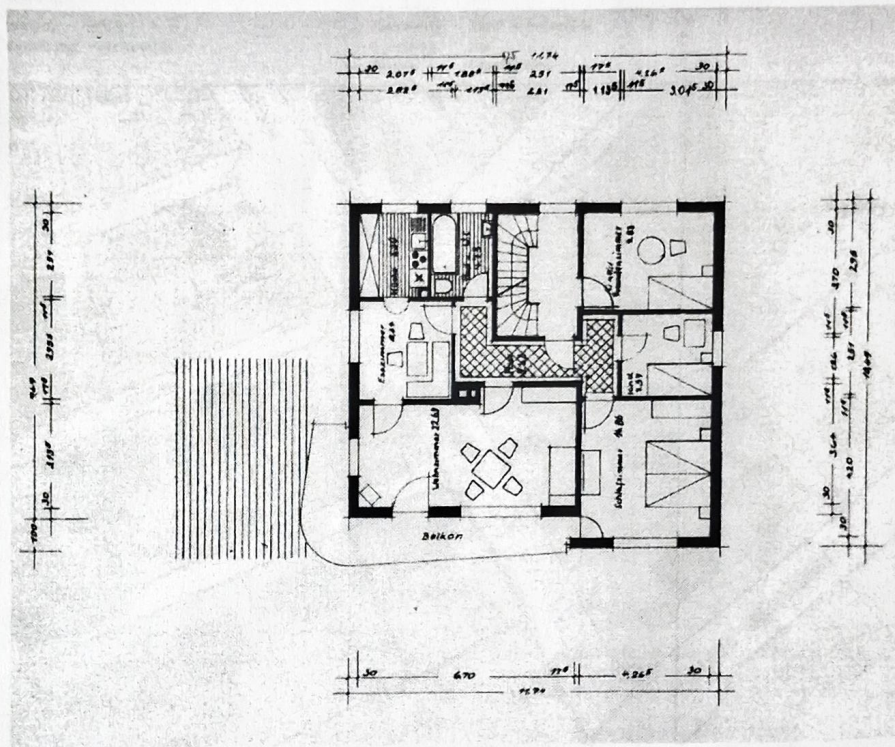
Kontakt: Brechtelsbauer Helmbrechts eGbR
E-Mail: brechtelsbauer.verwaltung@web.de
Telefon: 01590 / 1497349

Ihr Ansprechpartner ist Herr Bernd Brechtelsbauer

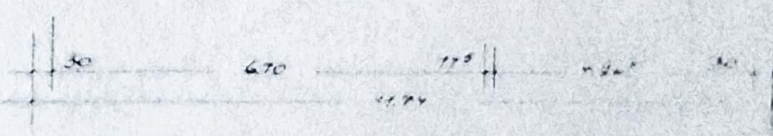
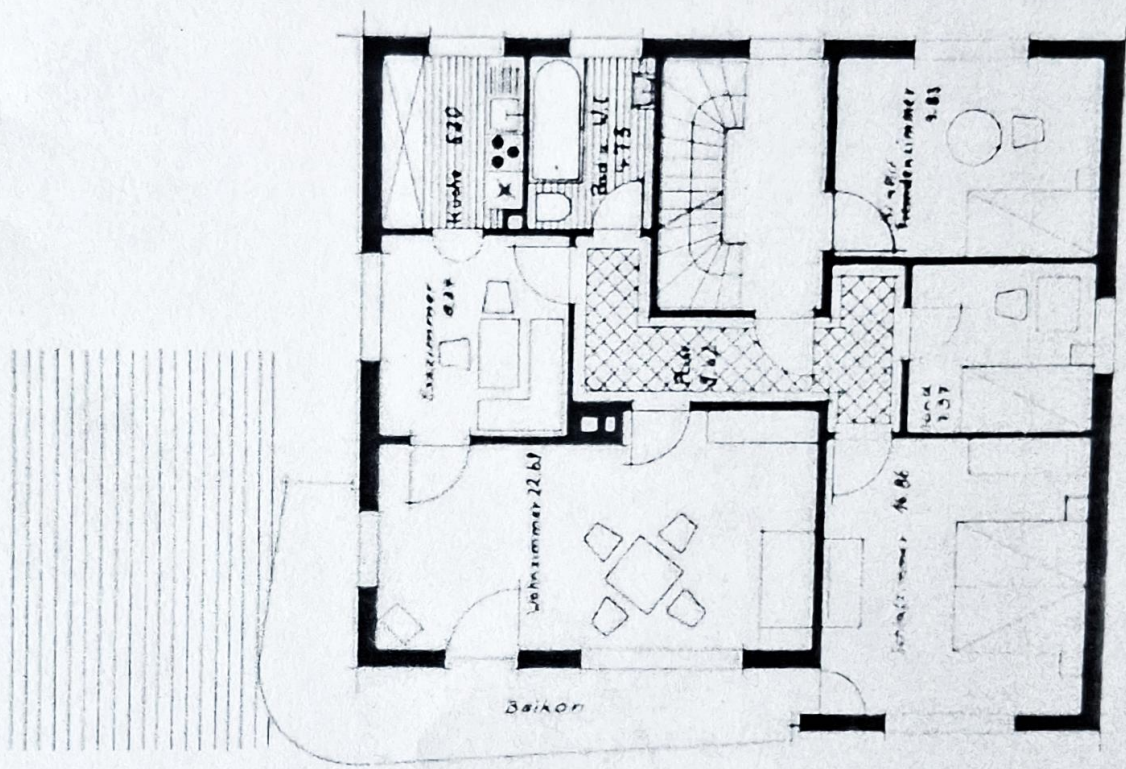
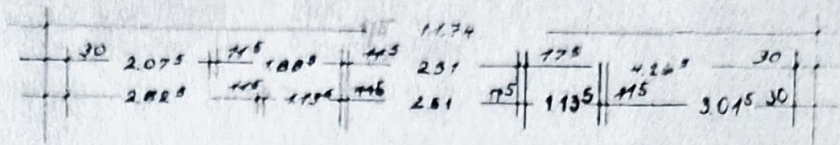
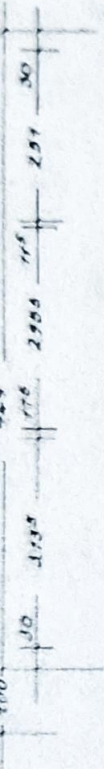
Besichtigungstermine sind nach vorheriger Kontaktaufnahme gerne möglich.



Erdgeschoss – ohne Maßstab
 (aus Bauantrag entnommen)



Obergeschoss – ohne Maßstab
 (aus Bauantrag entnommen)



Obergeschoss – ohne Maßstab
(aus Bauantrag entnommen)

