

## Das IMMOBILIEN**ORT**

### Leben & Wohnen in Wallenfels// OT Neuengrün



#### Lage

Neuengrün ist ein beschaulicher Ortsteil der Stadt Wallenfels mit 137 Bewohnern. Gemeinsam mit Steinwiesen und Nordhalben ist das „Obere Rodachtal“ das Herzstück des wildromantischen Naturparks Frankenwald, einem der schönsten Mittelgebirge Deutschlands und als grüne Krone Bayerns bekannt.

#### Objekt

Baujahr 1905 // Teilsanierung 2008 // Grundstücksgröße ca. 410 m<sup>2</sup> // Keller, Garage, Garten // 10 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 2 WCs, Lagerraum

**Verhandlungsbasis: 65.000 €**

im Auftrag des Stadtumbaumanagements Oberes Rodachtal

Kontakt: Sarah von Poblocki  
Telefon: 0911/960 468 16 (Anfragen werden weitergeleitet an Eigentümer)  
E-Mail: sarah.vonpoblocki@dsk-gmbh.de



## Das Immobilien**ORT**

### Neuengrün 23 // 96346 Wallenfels

#### Großes Haus für kleines Geld - Hier können Sie sich selbst verwirklichen!

Das ehemalige Bauernhaus, das im Ursprung im Jahr 1905 errichtet wurde, liegt im idyllischen Ortsteil Neuengrün in der Stadt Wallenfels. Umgeben von der wunderschönen Natur des Frankenwaldes können Sie hier Ruhe am Ortsrand genießen.

Das geräumige Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt mehr als 220 m<sup>2</sup>, welche sich aktuell auf 12 Zimmer in 2 Etagen verteilt. Durch Dachgeschossausbau oder Umnutzung der Garage- und Abstellflächen lässt sich diese großzügige Wohnfläche noch erweitern. Durch die Teilunterkellerung steht Ihnen zudem ausreichend Lagerfläche zur Verfügung. Das Wohnhaus war bis zuletzt bewohnt und beheizt, und befindet sich grundsätzlich in einem dem Alter entsprechenden gepflegten Zustand. Um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden sind umfassende Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen erforderlich, was sich jedoch auch im Kaufpreis widerspiegelt.

Im Jahr 2008 wurden bereits sowohl das Dach, als auch die Fassade aufwendig saniert und bieten so eine solide Grundsubstanz den eigenen Wohntraum in landschaftlich reizvoller und ruhiger Umgebung zu verwirklichen. Für die Sanierung dieses Gebäudes stehen Ihnen eine Vielzahl an Fördermitteln und Zuschüssen zur Verfügung. Gerne steht Ihnen das Stadtumbaumanagement hier beratend und unterstützend zur Verfügung.

Förderoptionen KfW: Energieeffizient Sanieren (Nr. 151/152) (Zuschuss oder Kredit)  
Energieeffizient Sanieren – Zuschuss Baubegleitung (Nr. 431)  
Barrierereduzierung - Zuschuss (455-B)  
Einbruchschutz – Zuschuss (455-E)

Förderoptionen BAFA: Austausch der Ölheizung durch neue Heizungsanlage mit erneuerbaren Energien bis 45 % Zuschuss.

im Auftrag des Stadtumbaumanagements Oberes Rodachtal

Kontakt: Sarah von Poblocki  
Telefon: 0911/960 468 16 (Anfragen werden weitergeleitet an Eigentümer)  
E-Mail: sarah.vonpoblocki@dsk-gmbh.de



Oberste Bauernorde im  
Bayerischen Staatsministerium des  
Innern, für Bau und Verkehr

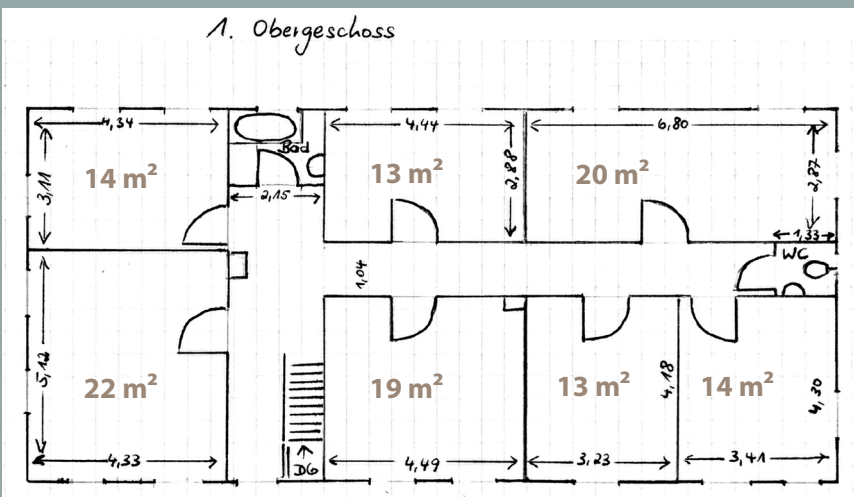
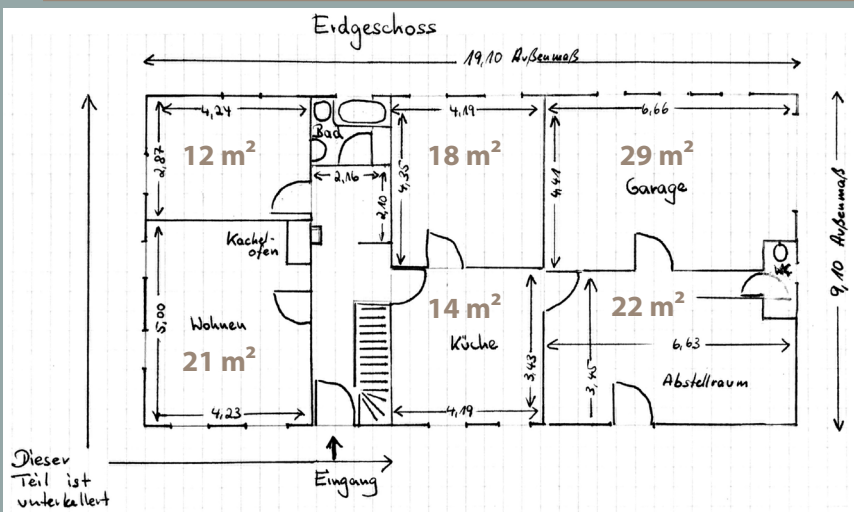


Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz  
und Reaktorsicherheit



# Das Immobilien**ORT**

## Neuengrün 23 // 96346 Wallenfels



Quelle: Privateigentümer



im Auftrag des Stadtbaumanagements Oberes Rodachtal

Kontakt: Sarah von Poblocki  
Telefon: 0911/960 468 16 (Anfragen werden weitergeleitet an Eigentümer)  
E-Mail: sarah.vonpoblocki@dsk-gmbh.de



# Das IMMOBILIEN**ORT**

## Neuengrün 23 // 96346 Wallenfels



Quelle: BayernAtlas 2020

Garten

