

Exposee'

Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit Scheune
Anschrift:	Ringstraße 5 in 92706 Luhe-Wildenau (Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab)
Baujahr:	Wohnhaus ca. 1900 (nicht näher bekannt)
Sanierung:	Wohnhaus 2003 umfassend saniert. Dach, Vollwärmeschutz, Heizung, Bodenbeläge, Treppen, Elektroinstallation, Bad und WC, Wasser- und Abwasserleitungen, Innenputz. An der Scheune wurde das halbe Dach mit neu gedeckt.
Gebäudebeschreibung:	<p>Einfamilienwohnhaus, Massivbauweise. Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Ein Gewölbekeller in der Scheune vom Wohnhaus aus zugänglich. <u>Wohnfläche 163 m²</u>. Satteldach.</p> <p>Räume: Küche, Esszimmer, Bad, Speis und Waschraum im EG WC und 4 Zimmer im OG; 2 Zimmer im DG</p> <p>Heizkessel Gas-Brennwerttherme für Erdgas aus 2010 im Spitzboden eingebaut.</p> <p>Wohnhaus an Nachbargebäude und an die Scheune angebaut.</p> <p>Scheune als Abstellfläche und Kellerersatz nutzbar aber nicht als Garage, weil die Zufahrt zu schmal ist.</p>
Grundstück:	Fläche 280 m ² . Das Grundstück ist in zwei Teilflächen unterteilt unterbrochen durch fremden Grund, der mitgenutzt wird. Ein Teil des Gartens liegt auf öffentlichem Grund. Dieser Zustand und die Nutzung bestehen so aber schon viele Jahre so.
Bauschäden und Mängel:	Aufgrund des Baujahrs fehlt eine Abdichtung nach unten was zu geringem Feuchteintrag in den Außenwänden führt. Bei den Bodenbelägen im DG sind kleinere Schäden vorhanden.
Beurteilung:	Insgesamt guter und gepflegter Zustand.
Zubehör:	Einbauküche in guter Qualität ohne E-Herd mit Spülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzug.
Verkehrswert:	260.000,00 €; Stichtag 07.06.2025

Ansicht von der Straße



Kleine Freifläche neben Zufahrt



Küche im EG



Bad



Zimmer im OG (alle gleich ausgestattet)



Zimmer 1 im DG



Zimmer 2 im DG



Scheune innen

