

## **Charmantes Einfamilienhaus im Zentrum von Kumberg – mit Sanierungsbedarf**



Haus/Grund

**Objektnummer: 1665\_7693**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8062 Kumberg
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 391,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,54
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Waltraud Grabner**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000 10  
H +43 664 12 88 007





RE/MAX



RE/MAX



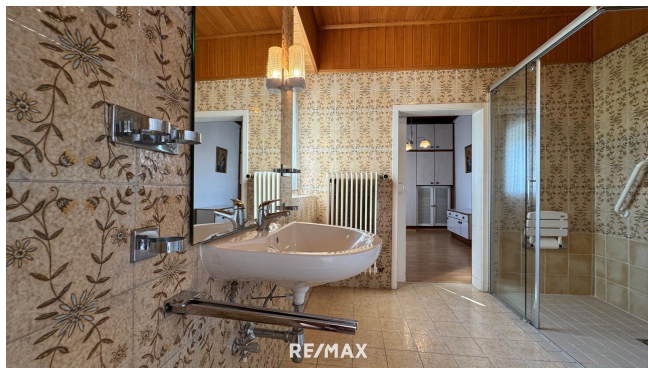
RE/MAX



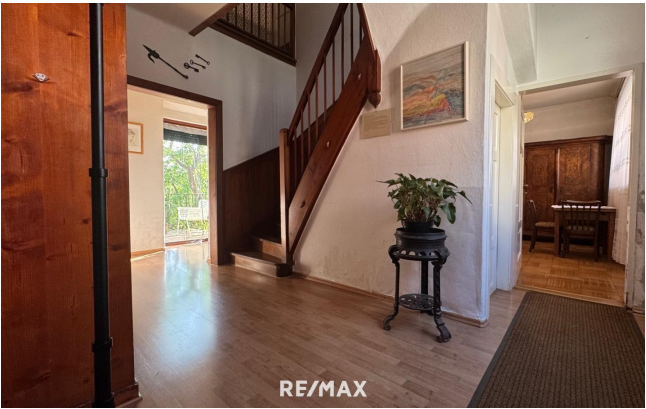


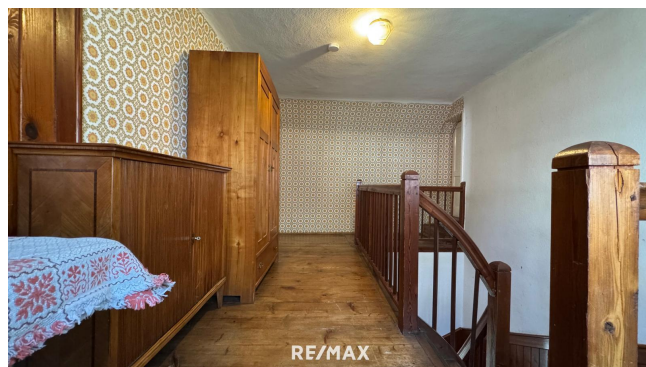
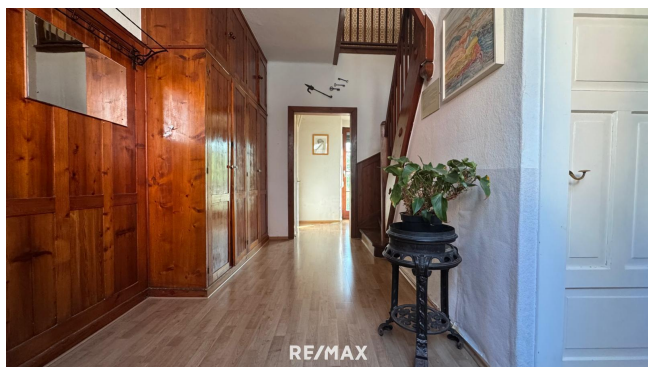




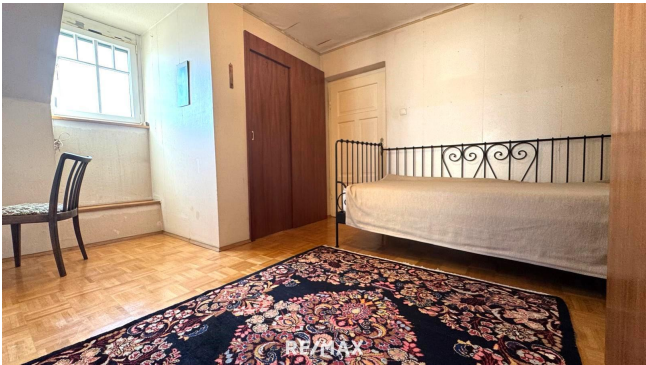












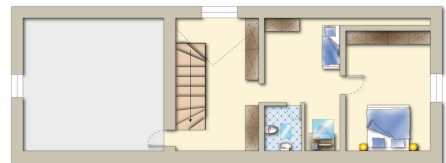
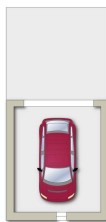








RE/MAX



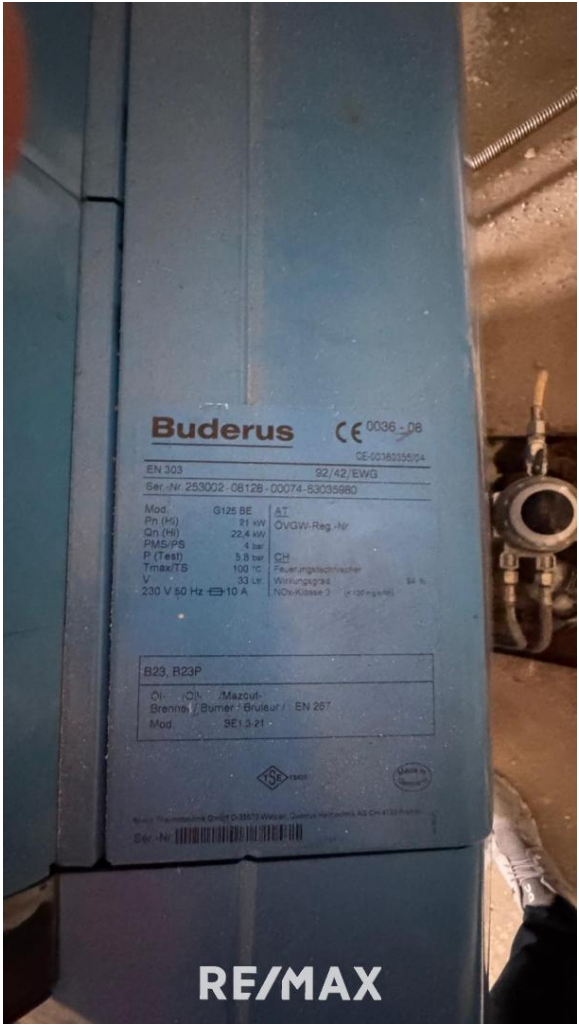
RE/MAX











**Buderus**

CE 0036-08

CE-003600504

EN 303 92/42/EWG

Ser.-Nr. 253002-08128-00074-53035980

Mod.	G125 BE	ΔT
Pn (H)	21 kW	ÖVGW-Reg.-Nr.
Qn (H)	22.4 kW	
PMS-PS	4 bar	
P (Test)	3.8 bar	CH
Tmax(TS)	100 °C	Feuerungstechnischer
V	33 L	Wirkungsgrad
230 V 50 Hz	10 A	NOx-Klasse 2 110 mg/kWh

B23, B23P

Öl / Öl / /Mazout  
Brennstoff / Burner / Brûleur / EN 267  
Mod. BE1.3-21



Hersteller: Buderus GmbH, D-98573 Kassel, Germany. Hersteller-Nr. 52, DIN 4102-Part 1

Ser.-Nr. 

**RE/MAX**



## Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus im Ortszentrum von Kumberg bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial für kreative Gestaltungsideen.

[Hier geht's zur Online-Broschüre](#)

Ursprünglich im Jahr 1686 erbaut und seit 1972 im Besitz der aktuellen Eigentümer, wurde das Haus im Jahr 1994 renoviert.

Nun wartet das Anwesen auf eine individuelle Sanierung, die den Charakter und die Substanz des Hauses bewahrt und gleichzeitig Raum für kreative Neugestaltung bietet.

Das massiv gebaute Haus steht auf einem großzügigen, 622 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit sonniger Südwestlage.

Der liebevoll angelegte Garten besticht durch seinen alten Baumbestand, geschützte Rückzugsorte und sonnige Grünflächen, die eine ganz besondere Atmosphäre schaffen.

Mit etwa 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet das Erdgeschoss eine zentrale Diele, eine gemütliche Küche mit angrenzendem Essbereich, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten sowie zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und eine Terrasse.

Direkt vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Wintergarten, der einen herrlichen Blick auf den gemütlichen Garten freigibt – ein Rückzugsort für Naturliebhaber, ideal zum Entspannen, Verweilen und gemeinsame Grillabende.

Der Wintergarten ist mit elektrischen Rollos ausgestattet, während die übrigen Fenster manuell zu bedienen sind.

Im Obergeschoss befinden sich zwei zusätzliche Zimmer, ein WC, ein Vorraum und ein nicht ausgebauter Dachboden, der viel Potenzial für individuellen Ausbau und kreative Wohnideen bereithält.

Beheizt wird das Haus derzeit mit einer Ölheizung.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen Teilkeller, der praktischen Stauraum bietet.

Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, verfügt es über eine solide Bausubstanz und einen einzigartigen Charme. Für handwerklich versierte Käufer bietet sich hier die großartige Chance, ein historisches Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – ein Projekt voller Herz, Geschichte und viel Potenzial für modernes Wohnen in historischem Ambiente.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber**

**nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 391.8

RF: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamterwärmungsbedarf 3.54

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G F

Gesamterwärmungsbedarf

Effizienz: