



91365 Weilersbach

Zwei Wohneinheiten - ein Zuhause!
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Gartenidylle & Fernblick inklusive



549.000 €

Kaufpreis

148 m²

Wohnfläche

823 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke

Tel.: 00499191617418

immo@vrbank-bafo.com



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148 m²
Nutzfläche	25 m²
Gesamtfläche	174 m²
Grundstücksfläche	823 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	29
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Kaufpreis / qm	3.709,46 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.08.2036
Baujahr (Haus)	1986
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	169.40

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Fertigteilbausweise	✓
---------------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

- Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in angenehmer Wohnlage
- Kaufobjekt in Fertigbauweise, Baujahr 1986
- Grundstücksgroße von ca. 823 m² mit viel Platz zum Entspannen und Gestalten
- Wohnfläche von ca. 163 m²
- Unterkellert und damit mit zusätzlichem Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten
- Einliegerwohnung als separate 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Küchennische, Duschbad und eigenem Kellerraum
- Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder als Homeoffice-/Gästebereich
- Wohnbereich mit gemütlichem Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre
- Einbauküche im Haus vorhanden
- Gäste-WC für zusätzlichen Komfort im Alltag
- Terrasse mit Zugang zum großen, eingewachsenen Garten
- Gepflegter Gesamtzustand und normale Ausstattungsqualität
- Attraktives Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Kapitalanleger

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé an. Nach Erhalt des Exposés kann bei Bedarf gerne ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in Weilersbach, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Forchheim. Der Ort zeichnet sich durch sein angenehmes, naturnahes Umfeld sowie eine familienfreundliche Atmosphäre aus.

Die Umgebung bietet eine gute Mischung aus erholsamer Wohnqualität und einer praktischen Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Gleichzeitig laden die landschaftlich reizvollen Bereiche rund um Weilersbach zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Dank der verkehrsgünstigen Lage profitieren Bewohner von einer guten Erreichbarkeit der regionalen Zentren sowie von einer insgesamt ruhigen Wohnsituation, die besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv ist.























