



## 91352 Hallerndorf / Willersdorf

# Großzügiges Zweifamilienhaus in TOP-Zustand in Hallerndorf/Willersdorf



**549.000 €**

Kaufpreis

**227,9 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1216 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Paula Zeitler-Königsrainer  
Tel.: 0049951862343  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	227,9 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.216 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	5
Wohneinheiten	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Kaufpreis / qm	2.408,95 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.05.2036
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	71.20



## Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

---

- Gepflegtes Zweifamilienhaus in Hallerndorf-Willersdorf
- Massiv gebautes Haus - voll unterkellert
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten
- Stetig renoviert und daher in sehr gepflegtem Zustand, ohne größeren Sanierungsstau
- Moderne Heizungstechnik mit Fernwärme und Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus für ein angenehmes Wohnklima
- Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen für behagliche Stunden
- Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- Modernes Badezimmer im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Zusätzliches Gäste-WC vorhanden
- Terrasse und Balkon bieten attraktive Außenbereiche zum Entspannen
- Großer Garten mit viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung
- Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zusätzlicher Carport
- Verfügbar nach Vereinbarung

Für weitere Eindrücke fordern Sie gerne unser ausführliches Exposé an um sich selbst von der Immobilie zu überzeugen!

## Lage

---

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Hallerndorf/Willersdorf in der Nähe von Forchheim. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in Willersdorf, Hallerndorf und den umliegenden Ortschaften gut erreichbar. Die Lage überzeugt zudem durch eine sehr gute Anbindung an die regionalen Zentren: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen gelangen Sie zügig nach Forchheim, Bamberg und Erlangen. Auch Freizeit- und Erholungsangebote – darunter Spazier- und Radwege in der fränkischen Landschaft sowie vielfältige Gastronomie – befinden sich in der näheren Umgebung und runden das attraktive Gesamtbild ab.































