



## 91322 Gräfenberg

# Großzügiges Zweifamilienhaus in bezaubernder Aussichts-lage von Gräfenberg



**369.000 €**

Kaufpreis

**193 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**891 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	891 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
Kaufpreis / qm	1.911,92 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.07.2035
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213.10
Primär-Energieträger	OEL



## Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓



## Beschreibung

- **Zweifamilienhaus in idyllischer Aussichtslage** von Gräfenberg, ideal für generationsübergreifendes Wohnen.
- Ursprünglich **1955 erbaut**, **1975 erweitert** und Mitte der 90er Jahre modernisiert (inkl. Dach, Bädern, Dachgeschossausbau).
- Gepflegt: **Vollwärmeschutz** der Fassade, terrassenförmig angelegter Garten auf **891 m<sup>2</sup> Hanggrundstück**.
- Gesamtwohnfläche: **ca. 193 m<sup>2</sup>**.
- Erdgeschoss: **3-Zimmer-Wohnung**, ca. 65 m<sup>2</sup>.
- Obergeschoss/Dachgeschoss: **5-Zimmer-Wohnung**, ca. 128 m<sup>2</sup>, zwei Bäder.
- **Ölzentralheizung** mit Niedertemperaturkessel.
- **Doppelgarage mit Sektionaltor** plus zusätzliche kleinere Garage für Motor- oder Fahrräder.
- Perfekte Möglichkeiten für **eigenen Gemüseanbau** durch intelligent gestaltete Gartenflächen.

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in der malerischen Stadt Gräfenberg, in der Region Oberfranken in Bayern, Deutschland. Gräfenberg ist bekannt für seine idyllische Umgebung, geprägt von sanften Hügeln und grünen Wäldern, die Naturliebhaber begeistern werden. Die Stadt bietet eine charmante Mischung aus traditionellem Flair und moderner Infrastruktur, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend, die sowohl Ruhe als auch eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums bietet. In der näheren Umgebung findet man zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem sind kulturelle Einrichtungen und Freizeitanlagen einfach zu erreichen, wodurch ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot gewährleistet ist.

Gräfenberg besticht durch seine gute Verkehrsanbindung. Öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten zudem einen bequemen Zugang zu umliegenden Gemeinden und erleichtern den Alltag für Pendler.

Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Nähe, ideal für Familien oder Paare, die ein harmonisches Umfeld suchen, das sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch vielfältige Gelegenheiten zur aktiven Freizeitgestaltung bietet.



















