91322 Gräfenberg

Landhausliebe mit Aussicht - Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Garage in Thuisbrunn



448.000 €
Kaufpreis

154 m²
Wohnfläche

938 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m²
Grundstücksfläche	938 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Januar/Februar

Preise & Kosten

Kaufpreis	448.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.08.2036
Baujahr (Haus)	1989
Energieverbrauchkennwert	163.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1989
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
Alternativ	✓

Breitbandzugang

Technik	GLASFASER

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Manche Häuser schaut man sich an – und manche schließt man ziemlich schnell ins Herz. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 gehört für uns ganz klar zur zweiten Kategorie. Vielleicht liegt es am charmanten Landhausstil. Vielleicht an der besonderen Hanglage. Oder an diesem Ausblick, der sich an gleich mehreren Stellen des Hauses zeigt und selbst uns immer wieder begeistert. Rund 154 m² Wohnfläche, ein ca. 938 m² großes Grundstück und drei Wohnebenen bieten jede Menge Platz – für Familie, Homeoffice und alles, was das Leben sonst noch mitbringt.
Schon der Weg zur Haustür macht deutlich, was dieses Haus besonders macht: Es geht einige Stufen hinauf – und oben angekommen wird man dafür mit einem wunderbaren Blick auf Thuisbrunn und die Burg belohnt.
Im Erdgeschoss empfängt Sie zunächst ein Windfang mit Platz für die Garderobe. Eine Abstellkammer sowie ein Gäste-WC liegen ebenfalls praktisch im Eingangsbereich. Die separat gehaltene Küche bietet ausreichend Raum für eine großzügige Küchenplanung. Besonders praktisch ist die direkt angrenzende Speisekammer. Von der Küche geht es direkt in das Esszimmer. Hier sorgt der Kachelofen schon auf den ersten Blick für Gemütlichkeit.
Und dann wäre da noch die Terrasse. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt nach draußen und genießen einen herrlichen Fernblick. Daran schließt sich der Garten an – ohne unmittelbar angrenzende Nachbarhäuser und mit genau der Ruhe, die man sich von einer solchen Lage verspricht.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer sowie das Schlafzimmer mit eigenem Balkon. Und ja, auch von hier ist die Aussicht wieder fantastisch. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschtisch und einem WC ausgestattet.
Auch das Untergeschoss kann mehr, als man auf den ersten Blick vielleicht erwartet. Neben einem Abstellraum, der Waschküche sowie Heizungs- und Tankraum steht hier ein Hobbyraum mit eigenem Badezimmer zur Verfügung. Besonders interessant: Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Hauseingang.
Auch technisch bringt das Haus einige interessante Punkte mit. Der Glasfaseranschluss liegt bereits am Grundstück. Auf dem Dach produziert eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2010 Strom. Die doppelverglasten Holz-Isolierfenster stammen aus dem Baujahr, ebenso die Ölzentralheizung.
Auf dem Grundstück steht außerdem eine Doppelgarage zur Verfügung.
Dieses Haus ist ein Zuhause mit Charakter, mit gemütlichem Landhausgefühl, ungewöhnlich viel Platz und einer Lage, die einzigartig ist. Wir mögen dieses Haus sehr. Und wir würden uns nicht wundern, wenn es Ihnen nach einer Besichtigung genauso geht. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Thuisbrunn, einem idyllisch gelegenen Ortsteil von Gräfenberg inmitten der Fränkischen Schweiz. Die Umgebung ist geprägt von viel Natur, Wäldern und Wiesen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort. Das nahe gelegene Gräfenberg bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie einen Bahnhof mit Verbindung in Richtung Nürnberg. Auch Forchheim ist mit dem Auto gut erreichbar. Damit verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“

Dächer über Köpfe!






















STOOKER BRANDS



