



## 91322 Gräfenberg

# +++HISTORISCHES EINFAMILIENHAUS (BEREITS MODERNISIERT) IN HERRLICHER AUSSICHTSLAGE IN GRÄFENBERG+++



**389.000 €**

Kaufpreis

**139 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1752 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH**  
**Bamberg-Forchheim**  
Gerald Böhm  
Tel.: 09126 2898-411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 139 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche        | 139 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 1.752 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                    |
| Schlafzimmer        | 3                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| separate WCs        | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Terrassen           | 1                    |
| Stellplätze         | 2                    |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 389.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.798,56 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 23.04.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1913        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 126.00      |
| Primär-Energieträger | LUFTWP      |
| Wertklasse           | D           |



## Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1913         |
| Verkaufstatus | offen        |
| Zustand       | modernisiert |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befueuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |
|-----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

Historisches Einfamilienhaus mit herrlicher Aussicht über die Innenstadt von Gräfenberg. Das Haus dürfte ursprünglich im 16. oder 17. Jahrhundert erbaut worden sein. Aus dem Jahr 1913 liegen uns Baugenehmigungsunterlagen über den Umbau einer Scheune zu einem Wohnhaus vor. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Seither war das Objekt über mehrere Generationen in Familienbesitz.

Im Zeitraum von 2016 bis 2022 wurde das Haus durch die Eigentümerfamilie aufwendig modernisiert bzw. kernsaniert. So wurden bspw. das Dach komplett erneuert und gedämmt, dreifach isolierverglaste Fenster eingebaut, die Wasser- und Elektroinstallation erneuert, das Badezimmer und Gäste-WC renoviert und eine moderne Wärmepumpe als Heizung eingebaut. Zudem wurde das Haus durch einen Anbau erweitert, um die Raumaufteilung besser zu gestalten.

Im o. g. Modernisierungszeitraum wurden somit mehr als 250.000 € investiert. Einige Restarbeiten sind noch zu erledigen wie z. B. in den Bereichen Putz- und Malerarbeiten im Innen- als auch im Außenbereich. Auch einige Bodenbeläge stehen noch an. Außerdem gibt es noch ein älteres (zusätzliches) Badezimmer im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 139 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße des Baugrundstücks beträgt 570 m<sup>2</sup>. Außerdem gehört noch die direkt angrenzende Waldfläche dazu mit einer zusätzlichen Fläche von 1.182 m<sup>2</sup>.

Besonders beeindruckend ist die idyllische Lage über den Dächern von Gräfenberg mit einem herrlichen Ausblick in die Ferne.

Gerne zeigen wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer Objektbesichtigung. Fordern Sie im Vorfeld bitte per Mail unser Exposé an!

Über den nachfolgenden externen Link können Sie sich gerne vorab einen kleinen Eindruck verschaffen: <https://youtu.be/EHU34E-2oBQ>

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Gräfenberg, einer idyllischen Gemeinde im Herzen von Oberfranken. Bekannt für ihre malerische Umgebung und die Nähe zur Fränkischen Schweiz bietet Gräfenberg eine hervorragende Lebensqualität. Der Standort in der Lindengasse verbindet ruhiges Wohnen mit der Annehmlichkeit guter Erreichbarkeit zu örtlichen Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Region zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und der Möglichkeit, schnell die nahegelegenen Städte wie Nürnberg und Erlangen zu erreichen. Gräfenberg ist ein idealer Ausgangspunkt für Naturliebhaber, da zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung zur aktiven Erholung einladen. Die Lage in dieser freundlichen Stadt kombiniert die Vorzüge ländlichen Charmes mit urbaner Bequemlichkeit.

















































