



**91322 Gräfenberg**

# +++LIEBEVOLL RENOVIERTES STADTHAUS IM HISTORISCHEN ZENTRUM VON GRÄFENBERG+++



**239.000 €**

Kaufpreis



**93,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**54 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

## Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm

Tel.: 004991262898411

immo@vrbank-bafo.com

## Flächen & Zimmer

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Wohnfläche         | 93,8 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche  | 54 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer             | 4,5                 |
| Schlafzimmer       | 2                   |
| Badezimmer         | 1                   |
| vermietbare Fläche | 98                  |

## Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 239.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.547,97 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

## Energieausweis

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Art                      | Verbrauch   |
| gültig bis               | 26.11.2035  |
| Baujahr (Haus)           | 1948        |
| Wertklasse               | D           |
| Gebäudeart               | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 107.60      |
| Primär-Energieträger     | OEL         |

## Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | Nach |
|--------------|------|

## Zustand

|               |         |
|---------------|---------|
| Baujahr       | 1948    |
| Verkaufstatus | offen   |
| Zustand       | teil- / |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bad

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

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |          |
|--------------|----------|
| unterkellert | zum Teil |
|--------------|----------|

### Bauweise

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



## Beschreibung

- Charmantes Stadthaus (Einfamilienhaus) mit historischem Charakter und modernen Annehmlichkeiten - mitten im historischen Stadtzentrum von Gräfenberg gelegen
- Ursprünglich 1948 erbaut, vollständig und liebevoll renoviert
- Massive Bauweise auf zwei Etagen und ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenschluss
- Modernisiertes Gäste-WC im Erdgeschoss
- Komfortable Ausstattung mit Fliesen- und Laminatböden
- Moderne Einbauküche für kulinarische Köstlichkeiten im Kaufpreis inklusive
- Einzigartiges Flair der fränkischen Wohnkultur mit eindrucksvollem Fachwerkgiebel
- Kurzfristig beziehbar
- Reizvolle Lage in einer der schönsten Regionen Frankens
- Kein anstrengender Garten - Wohnen Sie wie in einer Wohnung!

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

## Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im malerischen Städtchen Gräfenberg, eingebettet in die beeindruckenden Landschaften der Fränkischen Schweiz. Diese Gegend im Herzen Bayerns ist bekannt für ihre reiche Geschichte und ihren bezaubernden Charme. Gräfenberg selbst bietet seinen Bewohnern eine angenehme Kombination aus ruhigem Kleinstadtleben und einer gut entwickelten Infrastruktur.

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern, der mit seinen malerischen Fachwerkhäusern und den einladenden kleinen Geschäften zu gemütlichen Spaziergängen einlädt. In der Umgebung finden Sie eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten, die von traditioneller fränkischer Küche bis hin zu moderneren kulinarischen Erlebnissen reichen.

Für Naturliebhaber bietet die Region zahlreiche Wander- und Radwege, die die herrliche Natur der Fränkischen Schweiz erkunden lassen. Gleichzeitig gewährleistet die verkehrsgünstige Lage eine gute Anbindung an nahegelegene Städte wie Nürnberg und Erlangen, was Gräfenberg zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Schulen, Kindergärten und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu erreichen und machen diesen Standort besonders familienfreundlich.

Gräfenberg vereint das Beste aus beiden Welten: die Ruhe einer ländlichen Umgebung mit den Annehmlichkeiten und dem Komfort städtischen Lebens. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, sich in einer der schönsten Regionen Bayerns niederzulassen.















