91358 Kunreuth-Weingarts

Modernisierte Doppelhaushälfte mit viel Platz und Garage in Kunreuth-Weingarts

445.000 €
Kaufpreis

186,6 m²
Wohnfläche

410 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim
Horst Franke
Tel.: 00499191617418
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186,6 m²
Grundstücksfläche	410 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
Kaufpreis / qm	2.384,78 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.07.2036
Baujahr (Haus)	1955
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	226.40

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

- Doppelhaushälfte in Kunreuth / Weingarts – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- Massivbau aus dem Baujahr 1955, unterkellert und in modernisiertem Zustand
- Großzügige Wohnfläche von ca. 187 m² verteilt auf 3 Etagen – viel Raum für individuelle Wohnkonzepte
- Insgesamt 8 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer – perfekte Aufteilung für Kinderzimmer, Gäste, Homeoffice oder Hobbyräume
- Modernisierung zuletzt 2016 – zeitgemäßer Wohnkomfort bei gleichzeitig solider Bausubstanz
- Duschbad im Obergeschoss – praktisch für den Familienalltag und kurze Wege am Morgen
- Zusätzliches Gäste-WC – komfortabel für Besucher und im täglichen Gebrauch
- Sonnige Terrasse für entspannte Stunden im Freien, Grillabende und Familienzeit
- Balkon als zusätzlicher Rückzugsort mit angenehmem Außenbereich
- Grundstück ca. 410 m² – pflegeleicht und dennoch mit Platz für Garten, Spielen und Erholung
- Unterkellerung bietet wertvolle Nutzfläche für Vorrat, Waschen, Werkstatt oder Stauraum
- Attraktive Lage im Ortsteil Weingarts – ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit guter Anbindung in die Region

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungsprotokolls fordern Sie vorab bitte unser aussagekräftiges Exposé an!

Lage

Das Anwesen befindet sich im malerischen und ruhig gelegenen Ortsteil Weingarts in der Gemeinde 91358 Kunreuth. Eingebettet in die Kulisse am Rand der Fränkischen Schweiz, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Lebensqualität und Naturverbundenheit. Trotz dieser idyllischen Lage ist die Infrastruktur für Familien und Pendler überraschend nah ausgebaut.
Bildung & Kinderbetreuung: Für Familien mit Kindern bietet die Region eine hervorragende, kurze Anbindung an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen.
Kindergarten & Kita: Der gemeindeeigene Kindergarten mit integrierter Kinderkrippe befindet sich direkt im angrenzenden Hauptort Kunreuth und ist in nur rund 3 Autominuten (ca. 2,5 km) bequem erreichbar.
Grundschule: Die zuständige Grundschule Ehrenbürg liegt im benachbarten Mittelehrenbach. Sie ist mit dem Auto oder dem Schulbus in etwa 4 Minuten ideal erreichbar und bietet zudem eine verlässliche Mittagsbetreuung.
Weiterführende Schulen: Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien stehen in den nahegelegenen Städten Gräfenberg (ca. 8 km) und Forchheim (ca. 12 km) zur Verfügung und sind optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.
Einkaufsmöglichkeiten & täglicher Bedarf: In Weingarts selbst genießen Sie den Charme lokaler Direktvermarkter. Die Rundum-Versorgung ist ebenfalls gesichert.
Nahversorgung vor Ort: Für den schnellen Einkauf des täglichen Bedarfs, frische Brötchen und Lebensmittel steht Ihnen ein Nahversorger direkt im Hauptort Kunreuth zur Verfügung (ca. 3 Minuten Fahrtzeit). Zudem gibt es eine Apotheke, ein Ärztehaus, einen Zahnarzt, einen Friseur, eine Gastwirtschaft, 2 Bankfilialen und einiges mehr.
Supermärkte & Discounter: Große Besorgungen erledigen Sie flexibel in den umliegenden Zentren. Ein gut sortierter Frischemarkt in Weilersbach sowie das große Einkaufszentrum in Forchheim mit Apotheke und Baumarkt sind in knapp 10 bis 12 Autominuten erreichbar. Weitere Discounter finden Sie im nahen Gräfenberg oder Forchheim.
Anbindung & Freizeit Weingarts erweist sich als idealer Wohnort für Menschen, die im Grünen leben, aber in den Wirtschaftszentren arbeiten möchten.
Metropolregion: Die Wirtschaftszentren Forchheim und Erlangen erreichen Sie über gut ausgebaute Landstraßen in ca. 15 bis 20 Minuten. Auch nach Nürnberg fahren Sie nur etwa 35 Minuten.
Freizeitwert: Direkt vor der Haustür starten zahlreiche Wander- und Radwege durch die Fränkische

Schweiz. Sportvereine und die Dorfkultur bieten ein großartiges Freizeitangebot.