



## 91362 Pretzfeld / Hagenbach

# Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden in Hagenbach



**259.000 €**

Kaufpreis

**238,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**572 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke  
Tel.: 09191 617-418  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	238,8 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	572 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Stellplätze	4

### Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaufpreis / qm	1.084,59 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.05.2035
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	405.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Öl	✓
Solar	✓

### unterkellert

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



## Beschreibung

- Zweifamilienhaus mit ca. 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksfläche von ca. 572 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Massive Bauweise mit unterkellertem Bereich
- Insgesamt 9 Zimmer und 3 Tageslichtbäder
- Badezimmer im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche
- Einfache Ausstattung mit Gestaltungsfreiraum
- Terrasse und drei Balkone für entspannte Stunden im Freien
- Moderne Öl-Brennwerttechnik-Heizung mit Solarunterstützung (erneuert 2018)
- 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit separatem Eingang, aktuell vermietet
- Zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung
- Idyllische Lage und großzügiges Raumangebot
- Hof mit Garten, z. B. für Gemüseanbau
- 2 Garagen

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Pretzfeld, im Ortsteil Hagenbach, im Herzen der Fränkischen Schweiz. Diese malerische Region ist bekannt für ihre beeindruckende Landschaft, die geprägt ist von sanften Hügeln, dichten Wäldern und charakteristischen Felsformationen. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Klettern und ist somit ideal für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten.

Die Gemeinde Pretzfeld verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants mit fränkischer Küche sowie eine Auswahl an Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten, die den Charakter und die Tradition der Region widerspiegeln.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Durch die nahegelegenen Bundesstraßen und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Städte wie Forchheim und Bamberg bequem und schnell erreichbar. Dies macht die Lage ideal für Pendler, die im ländlichen Raum wohnen und die Vorzüge der nahe gelegenen Städte nutzen möchten.



























