



91365 Weilersbach

Ein Haus, das Geld bringt – Ruhe, Raum & Aussicht inklusive



www.von-poll.com



695.000 €

Kaufpreis

154,57 m²

Wohnfläche

665 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt
(Immobilienfachwirt (IHK) ,
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(PersCert®))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154,57 m ²
Nutzfläche	127,18 m ²
Grundstücksfläche	665 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Zustand

Baujahr	1998
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.03.2035
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	123.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

2017

- Küche neu (inkl. Küchengeräte)

2018

- Toiletten im Masterbad und in der Gästetoilette erneuert

2019

- Garten neu angelegt mit Bewässerungssystem und Husqvarna-Rasenroboter
- Hauswasserwerk für Zisterne (1500 l) erneuert
- Zaun rund ums Grundstück neu

2020

- Elektrisches Garagentor eingebaut
- Garagenboden neu

2021

- Innentüren im gesamten Haus erneuert
- Verspiegeltes Fensterglas zum Nachbarn und in der Eingangstür eingebaut
- Fliegenschutzgitter an den Fenstern montiert

2022

- Böden im Haus teilweise erneuert
- Fenster neu eingelassen
- Vorbereitung für Glasfaseranschluss vorhanden

2023

- Terrassenüberdachung saniert, inkl. elektrischer Markisen (Marke Hellas)
- Dämmung zwischen den Sparren eingebaut



- Fußboden gedämmt und erneuert
- Holzdecken im gesamten Haus saniert
- Balkon gestrichen
- Kaminofen im Wohnzimmer neu
- 2x Wallbox installiert (1x Garage, 1x Carport)

2024

- Geschirrspüler neu (Küchengerät-Ergänzung)
- Brenner für Ölheizkessel neu
- Video-Gegensprechanlage
- Telekomanschluss (1000 Mbit/s)
- Infrarotsauna
- Solarium
- Gartenhaus im Außenbereich
- Photovoltaikanlage mit Vertrag (Restlaufzeit bis 2029, Einnahmen ca. 379 € pro Monat)
- Ausbaupotenzial über der Garage
- Zwei Starkstromanschlüsse vorhanden
- JOKA Vinyl Design Boden im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Entkalkungssystem



Beschreibung

Stilvoll wohnen – naturnah leben – mit monatlichen Einnahmen durch Photovoltaik

In ruhiger Wohnlage von Weilersbach, nur wenige Minuten von Erlangen, Bamberg und Nürnberg entfernt, erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 155 m² Wohnfläche auf einem 665 m² großen Grundstück. Die Immobilie wurde zwischen 2017 und 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich nahezu bezugsfertig – perfekt für Familien, die Ruhe und Komfort mit guter Anbindung verbinden möchten.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Aufteilung: Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen bietet Zugang zur sonnigen Terrasse mit elektrischen Markisen und Blick ins Grüne. Die Küche mit angrenzender Speisekammer wurde 2017 erneuert. Im Erdgeschoss stehen zudem ein Gäste-WC sowie ein flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung – ideal als Büro oder Gästezimmer.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein Elternbereich mit Bad en Suite und Ankleide sowie zwei Kinderzimmer mit Balkonzugang und separatem Bad. Der voll ausgebaute Keller bietet zusätzliche Räume für Hobby, Homeoffice oder Gäste sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang.

Ein besonderes Plus ist die Photovoltaikanlage mit Einspeisevertrag bis 2029 und monatlichen Einnahmen von ca. 379 €. Zwei Wallboxen, vorbereiteter Glasfaseranschluss, automatische Gartenbewässerung und moderne Haustechnik runden das Angebot ab. Garage, Carport und zwei Außenstellplätze sind vorhanden.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit exzellenter Erreichbarkeit: Forchheim mit Schulen, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Kilometer entfernt. Die A73 und B470 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Metropolregion. Der Übergabetermin ist individuell vereinbar.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern.

Lage

Die Gemeinde Weilersbach liegt malerisch am Tor zur Fränkischen Schweiz und vereint ländliche Ruhe mit hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte. Die Immobilie befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohngebiet mit gepflegter Nachbarschaft und naturnahem Umfeld – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Nur wenige Autominuten entfernt liegt die Kreisstadt Forchheim, die mit umfassender Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztlicher Versorgung sowie einem Bahnhof mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr überzeugt. Auch die Städte Bamberg, Erlangen und Nürnberg sind durch die Nähe zur B470 und zur A73 schnell erreichbar – ob mit dem Auto oder über den öffentlichen Nahverkehr.

Bushaltestellen mit Verbindungen nach Forchheim und Ebermannstadt sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Forchheim ist rund 6 Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Nürnberg, Bamberg und weiter.

Die reizvolle Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in die Natur ein – das nahegelegene Walberla, eines der beliebtesten Ausflugsziele der Fränkischen Schweiz, liegt in Sichtweite und macht diese Lage besonders attraktiv für Menschen, die Entspannung und



Freizeitwert schätzen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und gleichzeitig sehr guter Verkehrsanbindung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

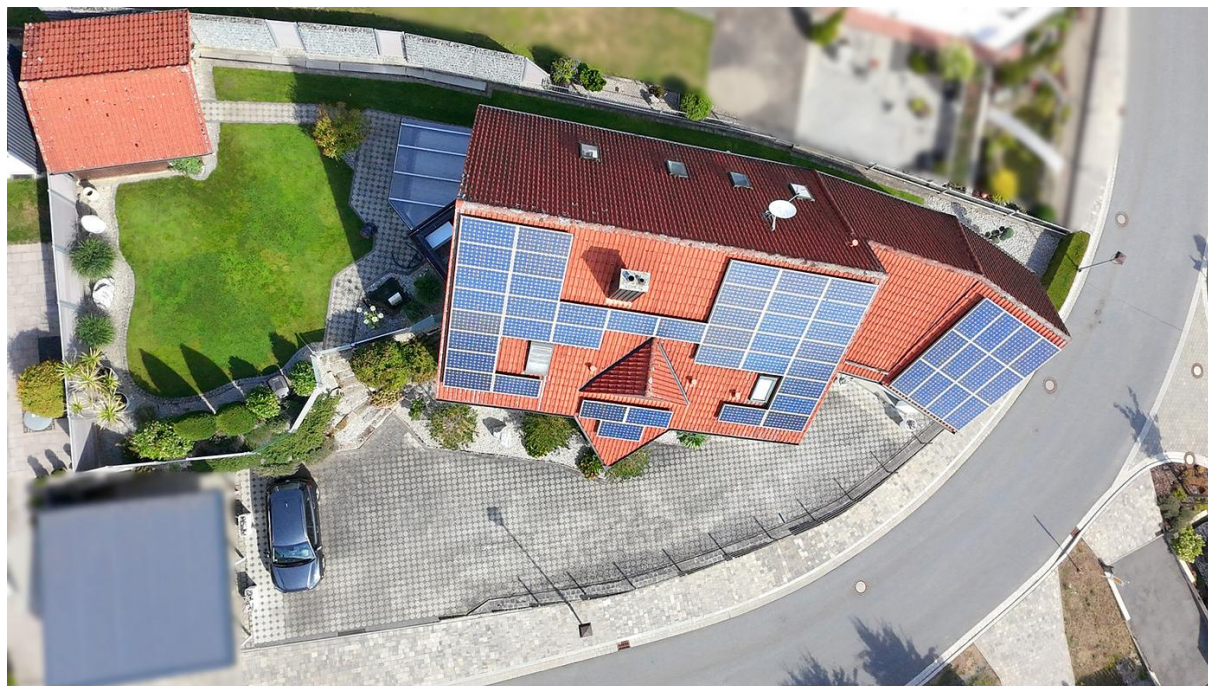
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.







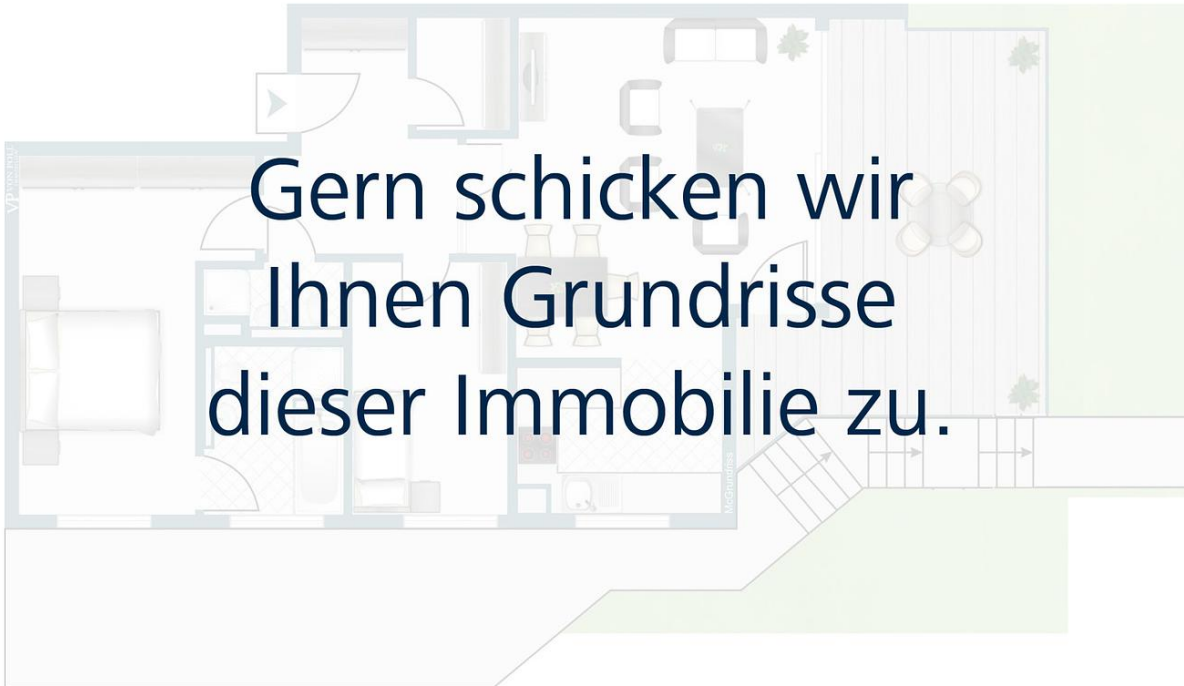








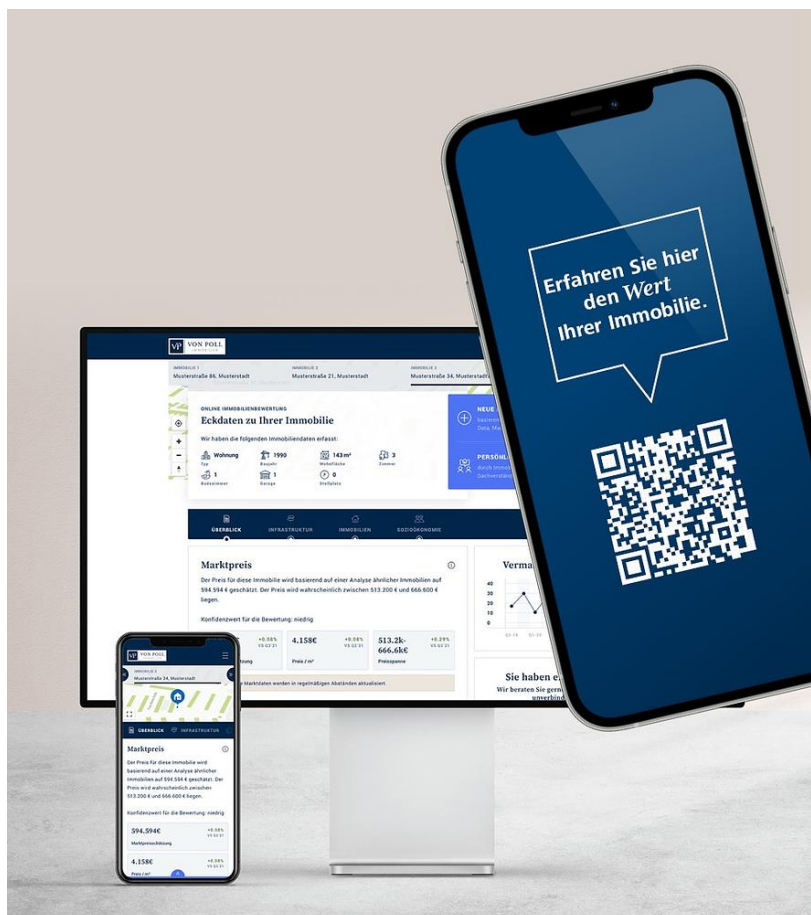
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen





VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com



www.von-poll.com/forchheim



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

