



91322 Gräfenberg / Walkersbrunn

+++SCHÖNES EINFAMILIENHAUS (HOLZHAUS) IN TRAUMHAFTER ORTSRANDLAGE IN GRÄFENBERG/OT WALKERSBRUNN+++



359.000 €

Kaufpreis

119,8 m²

Wohnfläche

666 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm
Tel.: 09126 2898-411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119,8 m ²
Grundstücksfläche	666 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Kaufpreis / qm	2.996,66 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.04.2035
Baujahr (Haus)	2001
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	88.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------



Beschreibung

Schönes Einfamilienhaus in traumhafter Ortsrandlage in Gräfenberg/OT Walkersbrunn. Das Haus wurde im Jahr 2002 in Holzständerbauweise errichtet. Beim Bau des Hauses wurde auf die Verwendung von umweltfreundlichen Materialien größter Wert gelegt. Die Fassade wird konstruktiv hinterlüftet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Immobilie wurde ohne Keller gebaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m². Mit einer funktionalen Grundrissaufteilung ist das Objekt auch für Familien mit bis zu drei Kindern hervorragend geeignet.

Das Haus wurde von seinen Eigentümern immer liebevoll gepflegt und instandgehalten. So wurde bspw. erst im Jahr 2020 die Gastherme mit Brennwerttechnik erneuert. Die Versorgung erfolgt über einen eigenen Gastank im Garten. Auf dem Dach befindet sich seit 2010 eine Photovoltaik-Anlage mit 6,66 kWp, die für die nächsten 5 Jahre noch mit einer attraktiven Einspeisevergütung (ca. 6.400 kWh pro Jahr) bei der Finanzierung des Hauses unterstützt. Danach kann die Anlage zum lukrativen Eigenverbrauch genutzt werden. Auch wurde erst die Fassade des Hauses gereinigt und sieht dadurch aus wie neu.

Das idyllisch gelegene Grundstück bietet mit seinen 666 m² viel Platz für Familien und Hobbygärtner. Der Garten wurde sehr natürlich und geschmackvoll angelegt. Von der Terrasse aus bietet sich ein herrlicher Ausblick ins Grüne. Traumhaft! Eine Regenwasserzisterne (ca. 6.000 l) und eine Holzlege mit Gartenhaus machen das Ganze perfekt!

Die Lage ist etwas versteckt in zweiter Reihe und bietet dadurch viel Ruhe und Privatsphäre. Die Nachbarschaft wurde uns vom Verkäufer als "freundlich, respektvoll und hilfsbereit" beschrieben.

Es gäbe noch so vieles zu schreiben, aber kommen Sie doch einfach zu einer Besichtigung des Hauses vorbei! Fordern Sie vorab unser Exposé per Mail an!

Lage

Das schöne Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Gräfenberg, genauer gesagt im malerischen Ortsteil Walkersbrunn. Diese Region bietet die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten.

Gräfenberg ist bekannt für seine traditionelle fränkische Gastfreundschaft und seine reiche kulturelle Geschichte. Die örtliche Infrastruktur überzeugt mit allerlei praktischen Einrichtungen, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung.

Verkehrstechnisch ist die Lage vorteilhaft, da man über gut ausgebaute Straßen schnell die umliegenden Berufsmetropolen Nürnberg, Erlangen und Forchheim erreicht. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, sodass ein bequemes Pendeln möglich ist. Diese einzigartige Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit macht dieses Objekt zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber, die dennoch nicht auf die Vorzüge städtischen Lebens verzichten möchten.



































