



91367 Weißenhohe

Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenhohe / LKR Forchheim



329.000 €

Kaufpreis

153 m²

Wohnfläche

579 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH

Alexander GROSS
Tel.: +49 9123 97010
info@gross-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m ²
Grundstücksfläche	579 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Zustand renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	05.04.2025
gültig bis	04.04.2035
Endenergiebedarf	258,5
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Baujahr (Haus)	1950+1983
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Westen	✓
-------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

weitere Details / Erneuerungen:

- renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus (größtenteils Baujahreszustand) mit Garage
- Ölzentralheizung mit Kunststofftanks (2000)
- große Garage mit Schwingtor (auch für 2 kleinere PKW Platz)
- Terrasse mit rd. 8 qm vor dem Haus
- 2 Gartenhäuschen für Garten - und Freizeitgeräte
- pflegeleicht angelegter Garten / Grünfläche mit wunderschönem Bachlauf (Lillach)



Beschreibung

In angenehmer, ruhiger Lage eines Wohngebietes steht dieses Einfamilienhaus mit idyllischem Bachlauf durch das Grundstück...

Das 1950 erstellte, nicht unterkellerte Haus wurde im Jahre 1983 durch einen voll unterkellerten Anbau erweitert. Es befindet sich auf einem mit überschaubarem Aufwand zu pflegenden Grundstück in Weißenohe - Dorfhaus.

Das Haus ist folgendermaßen unterteilt:

Erdgeschoss: ca. 86 m². Großes, helles Wohnzimmer mit Terrassenzugang, ein weiteres großen Wohn- oder Schlafzimmer, Küche mit angeschlossenen Esszimmer, Gäste-Duschbad mit WC, Diele mit Garderobenmöglichkeit und ein Abstellraum.

Obergeschoss/Dachgeschoss: ca. 59 m², praktisch auf 3 Schlaf-/oder Kinderzimmer, ein Bad mit Badewanne, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss, sowie ein Flur/Diele mit Abstellmöglichkeiten.

Untergeschoss/Keller: Das Anwesen ist teilweise unterkellert. Heizungsraum, separater Heizölraum und diverse andere Räumlichkeiten für Lager- und Freizeitaktivitäten. Der große Kellerraum hat auch einen Ausgang zum Garten.

Eine Garage mit manuell bedienbarem Schwingtor ist direkt am Haus, ein zusätzlicher Außenstellplatz ist in der Garagenzufahrt vorhanden.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 579 qm mit einem schönen, kleinen Garten mit Gartenhäuschen, sowie pflegeleichte Rasenflächen, Hecken und Sträuchern.

Die herrliche Terrasse mit direktem Gartenzugang lädt zum Entspannen ein.

Lage

Weißenohe befindet sich im Landkreis Forchheim in Bayern, in der fränkischen Region. Die Gemeinde liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend, die geprägt ist von Wäldern, Wiesen und Seen, ideal für Natur- und Outdoor-Aktivitäten. Mit kurzen Wegen erreichbar sind Gräfenberg und Igensdorf.

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen, ländlichen Umgebung in der fränkischen Schweiz, die sich perfekt für Menschen eignet, die die Natur schätzen und dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Die Nähe zu den fränkischen Seen und Wanderwegen macht die Gegend besonders attraktiv für Erholung und Freizeit.

Verkehrstechnisch ist Weißenohe sehr gut angebunden: Die B2 führt direkt an Weißenohe vorbei, die A73, sowie auch die A9 sind in der Nähe, was eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Bayreuth, Bamberg und Erlangen ermöglicht. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel, wie Buslinien, sorgen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. In der Umgebung gibt es kleine Geschäfte, Gasthäuser (Klosterbrauerei Weißenohe mit Biergarten oder das Gasthaus zum Lillachtal) und lokale Einrichtungen, die das tägliche Leben angenehm machen. Die Nachbarschaft ist freundlich und familiär, was das Wohnen dort besonders attraktiv macht.

Weitere Informationen unter: www.weissenohe.de



Sonstige Angaben

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen ist bereits geräumt und kann kurzfristig bezogen werden.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.
Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.





















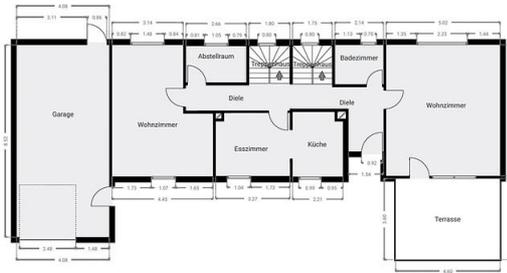




EFH

m magicplan
ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

▼ Erdgeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Würfelflächenberechnung. Eine Maßzunahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Rauminhaltmaß nach WüFlV bzw. Zweiter Berechnungsanordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Würfelfläche nach dem aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

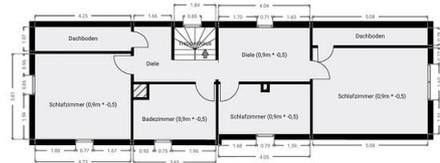
Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Page 1/18

EFH

m magicplan
ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

▼ Dach



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Würfelflächenberechnung. Eine Maßzunahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Rauminhaltmaß nach WüFlV bzw. Zweiter Berechnungsanordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Würfelfläche nach dem aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

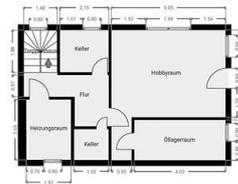
Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Page 8/18

EFH

m magicplan
ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

▼ KG (RH 2,02m)



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Würfelflächenberechnung. Eine Maßzunahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Rauminhaltmaß nach WüFlV bzw. Zweiter Berechnungsanordnung verwendet.

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingezeichnet. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Würfelfläche nach dem aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

Page 14/18