



## 91094 Langensendelbach / Bräuningshof

### Wohnen wie im Urlaub – jeden Tag



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**520.000 €**

Kaufpreis

**111,93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**792 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

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

#### Flächen & Zimmer

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche               | 111,93 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche        | 792 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer                   | 5                     |
| Schlafzimmer             | 3                     |
| Badezimmer               | 1                     |
| Terrassen                | 1                     |
| Balkon / Terrassenfläche | 20 m <sup>2</sup>     |
| Stellplätze              | 1                     |

#### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1976     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

#### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 520.000 €       |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

#### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 30.06.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1976        |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 307.20      |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Sauna                  | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|               |   |
|---------------|---|
| Fliesen       | ✓ |
| Fertigparkett | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                        |   |
|------------------------|---|
| Fertigteilhausbauweise | ✓ |
|------------------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Bäder neu
- Sauna
- Solar 2fach für Wasser
- Markise für Terrasse
- Gartenteich
- Garage
- Dachboden nicht ausgebaut
- Fertighaus Schwedische Elementhäuser - Landskrona
- Schwedenofen
- maßgefertigte Einbauschränke



## Beschreibung

Dieses gepflegte Zuhause bietet Ihnen die wunderbare Möglichkeit, sich den Traum vom eigenen Haus in angenehmer und ruhiger Atmosphäre zu erfüllen. Mit viel Charme, einer liebevollen Ausstattung und zahlreichen gemütlichen Details präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für alle, die Wert auf Geborgenheit, Privatsphäre und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Das Fertighaus des Herstellers Schwedische Elementhäuser, Haustyp Landskrona, wurde in Ständerbauweise errichtet und im Laufe der Jahre stets gepflegt sowie laufend instandgehalten. Dadurch entsteht bereits beim Betreten ein angenehmes Wohngefühl, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Hinweis: Bei dem Gebäude wurden entsprechend dem Baujahr seinerzeit übliche Baumaterialien und Baustoffe verwendet. Die zum Objekt vorliegenden Unterlagen können bei Interesse eingesehen werden. Kaufinteressenten wird empfohlen, diese im Rahmen ihrer eigenen Prüfung und Bewertung zu berücksichtigen.

Besonders schön ist die Kombination aus gepflegtem Bestand und den Möglichkeiten, eigene Ideen und Wünsche nach und nach einzubringen. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die ein gemütliches Eigenheim mit Charakter suchen. Neben dem Badezimmer steht zusätzlich ein separates WC zur Verfügung, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Im Jahr 2008 wurde der Keller umfassend erneuert und bietet heute vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein echtes Highlight befindet sich ebenfalls im Untergeschoss: die liebevoll angelegte Sauna mit eigener Dusche und Toilette, die an kalten Tagen zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt und den eigenen Wellnessbereich direkt nach Hause bringt. Bereits 1997 wurden die Böden erneuert, wodurch das Haus kontinuierlich modernisiert und gepflegt wurde. Hochwertige Parkettböden sorgen dabei für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Zusätzlich bieten maßgefertigte Einbauschränke praktischen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Im Wohnbereich schafft ein gemütlicher Schwedenofen mit hervorragender Effizienzklasse eine besonders behagliche Atmosphäre und sorgt gleichzeitig für eine energieeffiziente Wärmequelle in den kühleren Monaten.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Atmosphäre und liebevollen Details. Der schön angelegte Garten mit seinem idyllischen Gartenteich lädt dazu ein, die Ruhe zu genießen, Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen oder einfach nach einem langen Tag abzuschalten. Die Terrasse wird durch eine Markise ergänzt und schafft damit einen wunderbaren Platz für gemütliche Sommerabende oder entspannte Stunden im Schatten.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, die den Alltag sinnvoll ergänzt.

## Lage

Die Gemeinde Langensendelbach überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage im beliebten Landkreis Forchheim. Umgeben von Wiesen, Feldern und naturnaher Umgebung bietet der Ort eine hohe Lebensqualität mit angenehmer Wohnatmosphäre und gleichzeitig kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Anschlussstellen der A73 sind Erlangen, Forchheim, Nürnberg und Bamberg schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – regelmäßige Busverbindungen bestehen unter anderem in Richtung Erlangen und



Baiersdorf mit Anschluss an das regionale Bahnnetz.

## Sonstige Angaben

**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.







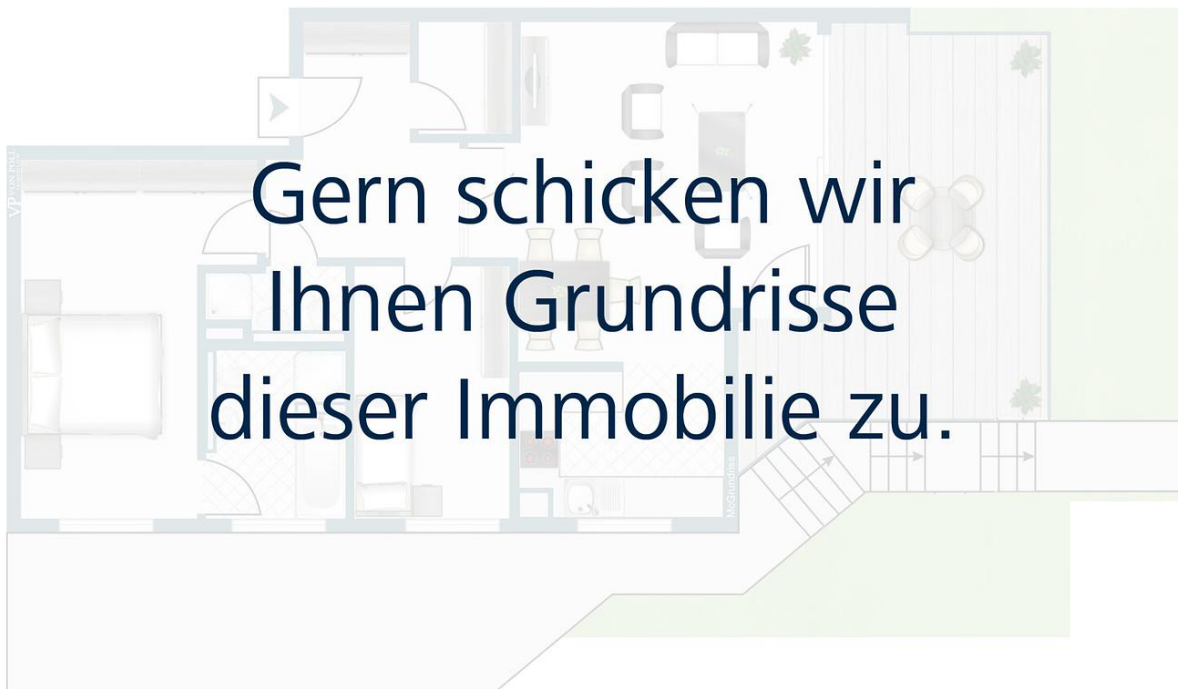




FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



[www.von-poll.com/erlangen](http://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](http://www.von-poll.com)



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen





## 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.: 09131 - 82 89 00 0**

Partner-Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen  
[erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

