



## 91369 Wiesenthau

# +++SCHÖNES ZWEIFAMILIENHAUS MIT VIEL PLATZ IN HERRLICH RUHIGER LAGE IN WIESENTHAU+++



**449.000 €**

Kaufpreis

**245 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**832 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	245 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	832 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Kaufpreis / qm	1.832,65 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.05.2035
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	324.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

Teppich ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

- **Lage:** Ruhige Wohngegend in Wiesenthau, direkt neben der Grundschule.
- **Gebäude:** Schönes Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohnungen.
- **Baujahr und Erweiterungen:** Ursprünglich 1958 gebaut, Anbauten in 1976 und 1992.
- **Erhaltungszustand:** Sehr gepflegt; Stand der Technik entspricht den 90er Jahren.
- **Heizung:** Ölzentralheizung, 1998 installiert.
- **Isolierung und Fenster:** Wärmedämmung des Daches und Fenster aus den 90er Jahren.
- **Wohnfläche:** Gesamt etwa 245 m<sup>2</sup>.
- EG-Wohnung: 3,5 Zimmer, ca. 115 m<sup>2</sup>.
- DG-Wohnung: 4,5 Zimmer, ca. 130 m<sup>2</sup>.
- **Balkon:** Beide Wohnungen mit großen, überdachten Balkonen in Südwestausrichtung.
- **Garagen:** Vier integrierte Garagen.
- **Grundstück:** 832 m<sup>2</sup>, ideal für Familien oder Hobbygärtner.
- **Verfügbarkeit:** Objekt ist frei werdend und kann kurzfristig übernommen werden.

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

## Lage

Das charmante Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Wiesenthau, einem malerischen Ort im Herzen Oberfrankens. Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus, die sowohl Ruhe als auch vielseitige Freizeitmöglichkeiten bietet. Umgeben von sanften Hügeln und weitläufigen Wiesen, ist Wiesenthau ein idealer Rückzugsort für Familien und Naturliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet. Die Gemeinde liegt nur wenige Fahrminuten von Forchheim entfernt, wo Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben und kulturellen Angeboten finden. Zudem bietet die Region ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen, die zu ausgedehnten Erkundungstouren einladen.

In Wiesenthau selbst stehen Ihnen zahlreiche lokale Einrichtungen zur Verfügung, darunter ein Kindergarten und eine Grundschule. Für sportliche Aktivitäten bietet der nahegelegene Wiesenthauer Sportverein verschiedene Angebote für Groß und Klein. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer einladenden und familienfreundlichen Atmosphäre.

Die Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für all jene, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

























