Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

Traumhaftes Zweifamilienhaus am Walberla – Wohnen, wo andere Urlaub machen

??????? ????????: 25125036

???? ??????: 820.000 EUR • ?????????: ca. 301,06 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 2.098 m²

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ??? ?????

??????? ????????	25125036
?????????	ca. 301,06 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	7
????????	2
???? ??????????	1970
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	820.000 EUR
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2011
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.03.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	242.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1971

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

?? ???????

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

??? ????? ????????

Inmitten der idyllischen Fränkischen Schweiz, in unmittelbarer Nähe des beliebten Ausflugsziels Walberla, erwartet Sie ein großzügiges Zweifamilienhaus mit vielseitigem Potenzial. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 2.100 m² großen Grundstück und eignet sich hervorragend für Großfamilien, mehrere Generationen unter einem Dach oder für eine Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Das Haus besteht aus zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, die derzeit separat genutzt werden, jedoch mit geringem Aufwand über das innenliegende Treppenhaus wieder miteinander verbunden werden können.

Die Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 144 m² barrierefreies Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung. Drei Schlafzimmer, zwei davon mit direktem Zugang zum Balkon, bieten viel Platz für Familienmitglieder oder Gäste. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort. Die großzügige, einladende Diele verbindet die Räume auf angenehme Weise. Herzstück der Wohnung ist das helle, großzügige Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zum sonnigen Balkon. Angrenzend befinden sich ein separates Esszimmer und eine praktische Küche. Besonders hervorzuheben ist die Barrierefreiheit dieser Etage - alle Räume sind schwellenlos erreichbar. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung im Souterrain wurde 2011 umfangreich saniert und erweitert. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 157 m² und besticht durch eine moderne Ausstattung, einen separaten Eingang und direkten Zugang zum Garten. Im Zuge der Sanierung wurde ein Anbau in Holzständerbauweise errichtet, in dem zwei weitere Schlafräume mit Zugang zur Terrasse entstanden sind. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer, ein modernes Bad mit Dusche und Wanne sowie eine großzügige Diele zur Verfügung. Der Wohnbereich besticht durch ein offenes Wohn-Esszimmer mit moderner Einbauküche, ergänzt durch einen hellen Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse. Ein gemütlicher Schwedenofen sorgt für Behaglichkeit zu jeder Jahreszeit.

Im Außenbereich befinden sich zwei Garagen, mehrere Stellplätze sowie zusätzliche Abstell- und Lagerräume. Ein weiteres Highlight ist die separate Halle auf dem Grundstück - ideal für Handwerker, Hobby oder als Lagerraum. Die Abwasserentsorgung der Wohnung im Untergeschoss erfolgt über eine moderne Kleinkläranlage. Die Wohnung im Erdgeschoss ist ebenfalls an eine Kleinkläranlage angeschlossen, deren

Modernisierung empfohlen wird.

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als komfortables Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial. Dank der großzügigen Grundstücksfläche besteht zudem die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen.

Wer das Leben in naturnaher Umgebung schätzt, wird die Lage lieben: Direkt am Fuße des Walberla, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Fränkischen Schweiz, bietet das Anwesen Ruhe, Erholung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist eine gute Verkehrsanbindung nach Forchheim, Erlangen und Nürnberg gewährleistet.

Dieses Zweifamilienhaus vereint Qualität, Raumangebot und Lage in idealer Weise - ein seltenes Angebot mit vielen Perspektiven. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten überzeugen.

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

????????????? ??? ???????

2011:
- Erneuerung des Daches
- Austausch der Fenster
- Ausbau der Wohnung im Souterrain in Holzständerbauweise

2000, Wohnung Untergeschoss:
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Wasserleitungen
- Erneuerung der Abwasserleitungen

1998:
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Schwedenofen
- Kachelofen
- Einbauküche mit Elektrogeräten ohne Kühlschrank

Außenbereich:
- Zwei Garagen mit elektrischen Toren
- Zusätzliche Außenstellplätze für mehrere Fahrzeuge
- Praktische Abstell- und Unterstellmöglichkeiten im Außenbereich
- Separate Halle auf dem Grundstück – ideal für Hobby oder Werkstatt
- Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in Schlaifhausen, einem malerischen Ortsteil der Gemeinde Wiesenthau, direkt am Fuße des berühmten Walberla – einem Wahrzeichen der Fränkischen Schweiz. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und guter Erreichbarkeit.

Schlaifhausen ist umgeben von idyllischen Wäldern, Wiesen und Wanderwegen – ideal für Naturliebhaber, Familien und alle, die das Leben im Grünen genießen möchten. Gleichzeitig ist die Gemeinde verkehrstechnisch gut angebunden: Über die nahegelegene B470 und A73 erreichen Sie in wenigen Minuten die Städte Forchheim (ca. 10 Minuten), Erlangen (ca. 25 Minuten) und Nürnberg (ca. 35 Minuten).

Der Bahnhof Forchheim (Oberfr) ist nur etwa 7 km entfernt und bietet eine direkte Anbindung an das S-Bahn-Netz sowie den Regional- und Fernverkehr, u.?a. nach Bamberg, Erlangen, Nürnberg und Würzburg. Öffentliche Busverbindungen stehen im Ort zur Verfügung und verbinden Schlaifhausen mit den umliegenden Gemeinden und der Kreisstadt Forchheim.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten finden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe laden Gasthöfe, Bierkeller und Naturfreibäder zum Entspannen ein.

Dank der ruhigen Wohnlage, der Nähe zur Natur und der guten Verkehrsanbindung eignet sich die Immobilie ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die stadtnah, aber dennoch ruhig und ländlich wohnen möchten.

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 242.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25125036 - 91369 Wiesenthau / Schlaifhausen – Wiesenthau

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com