



## 91322 Gräfenberg

Schöne Lage mit tollem Grundstück! Sanierungsbed. EFH mit Garage!



**399.000 €**

Kaufpreis

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1221 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.221 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Zustand

Baujahr 1961  
Zustand sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.12.2023
gültig bis	16.12.2033
Baujahr (Haus)	1961
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	294
Wertklasse	H



## Ausstattung

---

### Stellplatzart

Garage ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr. Nahezu alle Wohn- und Schlafräumen sind mit Eicheparkettböden ausgestattet, die aber größtenteils Schäden aufweisen.



## Beschreibung

Geräumiges Einfamilienhaus mit dem Charme der 1960er Jahre sucht Sanierungsliebhaber!

Das 1961 in massiver Bauweise erstellte Haus ist von Grund auf sanierungsbedürftig. Es verfügt über eine 1996 eingebaute Öl-Zentralheizung, die derzeit nicht angeschlossen ist, die Heizkörpern wurden größtenteils demontiert. Das Haus wurde in den letzten Jahren nicht beheizt, daher sind in allen Räumen Feuchtigkeitsschäden (Schimmel) entstanden.

Zu den Vorzügen gehört das 1.221 m<sup>2</sup> große, weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand und viel Grün. Die Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf zwei Etagen. Durch die Hanglage ergeben sich im Untergeschoss zur vorderen Straßen- und Gartenseite Wohnräume (ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassenanteil), die z.B. als Einliegerwohnung genutzt werden können: es stehen Wohn-, Schlafzimmer, Bad, WC, Wohnküche und die große Gartenterrasse zur Verfügung. Das Untergeschoss ist mit einigen Stufen versetzt, die Räume, die sich zum Hang befinden, werden als Kellerräume genutzt. Von hier aus besteht ein Zugang zum geschützten Innenhof, von dem die Garage mit Geräteraum erreicht werden kann. Das Dachgeschoss ist aufgrund der Dachneigung nicht ausbaufähig, eignet sich aber gut als zusätzliche Abstellfläche.

Im Obergeschoss stehen auf rund 131 m<sup>2</sup> der geräumige Wohn-/Essbereich, eine große Wohnküche mit Abstellraum, Tageslichtbad, drei Zimmer und die Loggia (hälftig eingerechnet) zur Verfügung. Die großzügige Terrasse und Loggia sind südlich ausgerichtet.

## Lage

Das Haus liegt in gefragter Wohnlage oberhalb des Ortes und bietet viele Vorteile in der näheren Umgebung (Kindergarten, Grundschule, Schwimmbad). In der Nachbarschaft befinden sich überwiegend gepflegte Einfamilienhäuser mit großen Gärten.

Gräfenberg, ca. 2.400 Einwohner, ist das südliche Eingangstor zur landschaftlich reizvollen Fränkischen Schweiz und liegt im Zentrum des Fränkischen Städtedreiecks Bayreuth-Bamberg-Nürnberg. Mit einem gut ausgebauten Netz an öffentlichen Bus- und Bahnverbindungen und durch die B2 ist die Stadt verkehrsgünstig in den Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen eingebunden; die Zentren der Fränkischen Großstädte sind nur jeweils 25 km entfernt. Anschlüsse an die Autobahnen München-Berlin (Auffahrt Schnaittach) und Nürnberg-Frankfurt (Auffahrt Nürnberg-Nord) befinden sich in rund 15 km Entfernung. Der Flughafen Nürnberg ist ebenfalls schnell erreichbar.

Im Ort befinden sich Grund-, Mittel- und Realschule sowie ein Hallen- und Freibad. Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnanbindung bestehen in Gräfenberg und dem nahe gelegenen Igensdorf. Gymnasien befinden sich in Eckental-Eschenau, Forchheim, Erlangen und Nürnberg. Es gibt zu allen Schulen eine Schulbuslinie, auch mit Bahnanschluss Richtung Nürnberg und Erlangen.

Die naturnahe Lage ermöglicht ein vielfältiges Freizeitangebot wie Wandern, Biken, Klettern und Kanufahren. In der näheren Umgebung liegen grüne Täler und reizvolle, kleine Dörfer.





































































































