



## 91352 Hallerndorf

# Liebevoll renoviertes Wohnhaus im Bungalowstil ...



**585.000 €**

Kaufpreis

**138 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**700 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	142 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	585.000 €
Aussen-Courtage	pauschal EUR

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1972
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses Anwesen wird Ihnen bestimmt sofort gefallen ...

Ein freistehendes Einfamilienhaus, das im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet worden ist. Im Jahr 2011 wurde es komplett umgebaut und aufwändig sowie liebevoll modernisiert. In den Folgejahren wurden weitere Renovierungen durchgeführt:

z. B: Teilausbau des Kellers:  
2 Zimmer- Einliegerwohnung mit Bad und Küche,  
2 neue Bäder in gehobener Ausstattung  
neue Bodenbeläge etc.

Im Jahr 2021 wurde der Garten komplett neu und pflegeleicht angelegt. Somit präsentiert sich Ihnen das Anwesen heute mit einem neuzeitlichen und angenehmen Wohnambiente.

Das Wohnhaus verfügt über eine stattliche Wohn- Nutzfläche von ca. 280 m<sup>2</sup>, davon anrechenbare Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup>

Das Erdgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, einen modernen Wohn- / Essbereich, eine hochwertige Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Abstellraum, eine geräumige Diele sowie eine gemütliche Veranda und eine sonnige, große Terrasse.

Im Keller gibt es eine gut belichtete Einliegerwohnung mit einer Raumhöhe von ca. 2.09 m und einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> sowie einen Heiz- / Tank- und Werkstattraum.

Die Einliegerwohnung verfügt über angenehm helle Räume: Wohn- Esszimmer, gemütliches Schlafzimmer, Küche, Bad mit Dusche, einen praktischen Abstellraum und eine separate Terrasse.

Die Ausstattung in Kurzform:

massive Bauweise  
neue Außenfassade mit Solarputz ( Hitzeschild und Wärmeschutz )  
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung  
elektrische Rollos im Wohnbereich  
zwei moderne Einbauküchen  
pflegeleichte Vinylböden in Holzoptik  
hochwertige, dekorative Fliesenböden im Sanitärbereich  
2 Tageslichtbäder mit gehobener Sanitärausstattung:  
z. B. freistehende Badewanne, bodengleiche Dusche, großformatige Fliesen etc.  
Schwedenofen  
Ölzentralheizung  
Flachheizkörper mit Thermostat

und ...  
eine große Terrasse mit einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> und herrlichem Blick in den pflegeleichten, liebevoll angelegten Garten sowie eine herrliche Veranda im Kolonialstil ...

dazu gute Parkmöglichkeiten ...  
Garage, Carport und zwei Stellplätze direkt am Haus

So wollten Sie schon immer wohnen ...  
Anschauen lohnt sich ...



## Lage

---

idyllisch und naturnah  
im "Unteren Aischgrund"  
zwischen den Landkreisen Bamberg und Erlangen-Höchstadt  
in einem Ortsteil von Hallerndorf  
in Trailsdorf  
in einer ruhigen Stichstraße  
in sanfter Hanglage  
mit guter Infrastruktur  
über die A 73 erreichen Sie schnell die Nachbarstädte:  
nach Hirschaid sind es ca. 8 km - nach Forchheim ca. 10 km - nach Bamberg ca. 20 km und nach  
Erlangen ca. 27 km  
Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Busverbindung nach Hirschaid, Forchheim, Bamberg und  
Erlangen gegeben.

Am Ort befindet sich eine Bäckerei und ein Kindergarten.  
Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule finden Sie im nahegelegenen  
Hallerndorf.  
Ihre Kinder fahren per Bus zu den weiterführenden Schulen in Forchheim.

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 05. März 2024 mit folgenden Angaben: V, 223,48 kWh, Heizöl EL,  
Baujahr Gebäude 1972, Baujahr Wärmepumpe 1998, Gebäudenutzfläche 186 m<sup>2</sup>, G

















