



91365 Weilersbach

Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Garage in Weilersbach



349.000 €

Kaufpreis

123,3 m²

Wohnfläche

1113 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke
Tel.: 00499191617418
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123,3 m ²
Grundstücksfläche	1.113 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Kaufpreis / qm	2.830,49 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.08.2035
Baujahr (Haus)	1938
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	409.81
Primär-Energieträger	HOLZ



Zustand

Baujahr	1938
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Ofen ✓

Befeuerung

Holz ✓

Elektro ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

- Charmantes Einfamilienhaus in Weilersbach mit solider Massivbauweise
- Großzügige Grundstücksfläche von ca. 1.113 m²
- Wohnfläche von ca. 123 m², verteilt auf 5,5 Zimmer
- Drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Eckdusche
- Separates WC
- Gepflegte Innenräume mit Fliesen- und Laminatböden
- Einbauküche für sofortige kulinarische Erlebnisse
- Gemütlicher Kamin für behagliche Wärme an kühlen Tagen
- Terrassen und großer Garten zur Entspannung im Freien
- Außenfassade mit 5 cm starkem Vollwärmeschutz für angenehme Dämmung
- Holzöfen und effiziente Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzer
- Dach ca. 1990 neu eingedeckt und gedämmt; Dachstudio 2018/19 ausgebaut
- Große Dachflächenfenster für viel Licht
- Erdgeschossfenster 2006 erneuert, ausgestattet mit Rollos
- Aufwändig gestaltete Außenanlagen mit hochwertigen Pflaster- und Granitsteinen
- Zusätzlicher Stauraum im Keller
- Garage für sichere Fahrzeugunterbringung
- Ideal für Familien, die ein großzügiges und behagliches Zuhause suchen

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Weilersbach, eingebettet in die malerische Landschaft der Fränkischen Schweiz. Diese ruhige und familienfreundliche Umgebung bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Anbindung. Weilersbach ist bekannt für seine naturnahen Freizeitmöglichkeiten, darunter zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die umliegende Natur führen, sowie einige Kultureinrichtungen und gemütliche Gaststätten, die zum Verweilen einladen.

Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sodass die Versorgung optimal gewährleistet ist. Darüber hinaus sind größere Städte wie Forchheim und Bamberg in kurzer Zeit erreichbar und erweitern das Angebot an kulturellen sowie kommerziellen Möglichkeiten.

Durch die gute Verkehrsanbindung über öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A73 ist Weilersbach sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten außerhalb der Gemeinde äußerst attraktiv. Diese hervorragende Lage macht das Einfamilienhaus zu einer idealen Heimat für Familien und all jene, die das Leben in der Nähe von Natur und Stadt gleichermaßen schätzen.



















