



91322 Gräfenberg

Ankommen & Wohlfühlen: TOP gepflegtes Einfamilienhaus mit herrlichem Garten & Garage in Gräfenberg



578.000 €

Kaufpreis

149,15 m²

Wohnfläche

555 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: +49 9123 980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,15 m ²
Grundstücksfläche	555 m ²
Zimmer	4,5

Preise & Kosten

Kaufpreis	578.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.02.2026
gültig bis	26.02.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1997
Wärmewert	125,7
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125,70
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Das im Jahr 1997 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 555 m² großen, liebevoll gewachsenen Grundstück in schöner Lage von Gräfenberg. Mit rund 149,15 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 80 m² Nutzfläche im Kellergeschoss bietet die Immobilie großzügigen Raum für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit Charakter und Substanz suchen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige, helle Diele mit Gäste-WC und einem separaten Garderobenraum, der sich alternativ hervorragend als kleines Arbeitszimmer nutzen lässt. Von hier aus gelangen Sie in alle Ebenen des Hauses. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der beeindruckende, offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich mit über 60 m² Wohnfläche – ein Raum, der Leben verbindet. Großzügige Fensterflächen und der architektonisch besondere, wintergartenähnliche Aufbau im Wohnbereich lassen außergewöhnlich viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt. Der Essbereich bildet das kommunikative Zentrum zwischen Kochen und Wohnen – ein perfekter Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus bietet sich Ihnen auch Zugang zu der nach Südosten ausgerichteten Terrasse und in den herrlichen Garten mit altem Baumbestand. Der Dachüberstand sowie der vorhandene Holzbalkon schaffen eine angenehme Teilüberdachung und laden dazu ein, die warmen Monate geschützt und entspannt im Freien zu genießen. Zurück in der Immobilie steht Ihnen eine Schwedenofenanschluss zwischen Wohn- und Essbereich zur Verfügung, der in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme sorgt und den Wohnkomfort des Hauptraums unterstreicht. Ein stilvoll integrierter Treppenaufgang im Wohnbereich führt auf die offene Galerie im Dachgeschoss und verleiht dem Haus eine besondere Großzügigkeit. Alternativ erreichen Sie das Obergeschoss über das zentrale Treppenhaus. Das Schlafzimmer überzeugt mit direktem Zugang zum Balkon sowie einer angrenzenden Ankleide. Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – eines davon ebenfalls mit Balkonzugang. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche bildet einen komfortablen Rückzugsort für die ganze Familie. Über eine Raumpartrepppe erschließt sich zudem der Spitzboden, der wertvollen Stauraum bereithält. Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine Großzügigkeit und Vielseitigkeit. Neben klassischen Lager- und Technikräumen erwartet Sie hier ein großzügiger Hobbyraum mit integrierter Küchenzeile. Ein weiterer Raum wurde zur privaten, kleinen Wellnessoase gestaltet und verfügt über eine Sauna sowie eine Dusche – ideal, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Der Heizungsraum mit Öl-Zentralheizung (Baujahr 1997) befindet sich unterhalb der Garage. Von einem vorgelagerten Flur führt eine massive Treppe direkt in die Garage – ein durchdachtes Detail das die Immobilie abrundet.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort zum Ankommen und zum Gestalten neuer Lebensabschnitte. Die gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Licht, durchdachter Architektur und dem herrlich eingewachsenen Garten schafft eine Wohnatmosphäre, die man selten findet. Wer ein gepflegtes Zuhause mit Substanz, Charme und viel Raum für Familie, Zukunftspläne oder Homeoffice sucht, wird sich hier vom ersten Moment an wohlfühlen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123-980830 und einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen. Ein Bezug des traumhaften Einfamilienhauses ist zu Beginn des Jahres 2027 möglich.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich absolut beliebter Lage von Gräfenberg. Von hier aus erreichen Sie den Gräfenberger Marktplatz in wenigen Minuten. Ärzte, Schulen, Kindergarten sowie sämtliche weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor Ort. Durch die kurzen Wege in die Natur und die vielfältigen Wandermöglichkeiten im Naturpark der Fränkische Schweiz ist zudem ein hoher Naherholungswert gegeben. Mit der "Gräfenbergbahn" nach Nürnberg und Schulbussen nach Eckental, Ebermannstadt und Forchheim ist Gräfenberg auch



an den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Der nächste Autobahnanschluss ist mit Schnaittach (A9) nur ca. 15 Minuten entfernt, möchte man allerdings auf die A3 bzw. A73, empfehlen sich die Autobahnauffahrten "Nürnberg Nord" oder "Erlangen Nord" bzw. "Forchheim Süd" (jeweils ca. 30 Minuten Fahrzeit).

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.























