



91352 Hallerndorf

Großzügiges und gepflegtes Zweifamilienhaus mit großem Garten und PV Anlage



685.500 €

Kaufpreis

234 m²

Wohnfläche

918 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

MAURI HOME GmbH

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

verwaltung@maurihome.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	234 m²
Nutzfläche	120 m²
Grundstücksfläche	918 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2025-09-01
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	685.500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,165%

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.05.2025
gültig bis	12.05.2035
Baujahr (Haus)	1998
Endenergiebedarf	45.1
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1998
letzte Modernisierung	2012
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

Das Zweifamilienhaus hat eine sehr gute Grundsubstanz und wurde mit hochwertigen Baumaterialien fertiggestellt. Der Keller wurde in einer Betonwanne errichtet.

Ausstattungs-Highlights:

- 18KW Photovoltaikanlage (2012)
- Wintergarten
- Doppelgarage mit Toren vorne und hinten, sowie Seitentür
- Große Zisterne (9000 Liter)
- Wärmepumpe (1998) und Warmwasserwärmepumpe (2020)
- Fußbodenheizung
- Kachelofen EG und Ofenanschluss im OG
- Elektrische Rollläden mit Einbruchssicherung
- Großer Balkon und Terrasse
- Zusätzliche Dachgauben (2012)
- Großer Schuppen



Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1998 bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 234 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 120 m² (Keller und Nebengebäude). Die Immobilie umfasst sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC. Das Bad im EG ist mit Dusche und Badewanne, das Bad im OG mit einer bodentiefen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Im Preis inbegriffen sind die Einbauküchen in beiden Wohnungen.

Beide Wohnungen sind großzügig geschnitten und eignen sich besonders für Familien mit Kindern. Die EG-Wohnung verfügt über einen herrlichen Wintergarten und einen Holzofen für gemütliche Abende vor dem Kaminfeuer. Das Highlight der OG-Wohnung ist der große, überdachte Balkon mit Südausrichtung und Fernblick in die Natur.

Die technische Ausstattung des Zweifamilienhauses ist sehr gehoben, es ist voll unterkellert und die großzügige Doppelgarage (Autos hintereinander). Der teilweise ausgebaute Dachboden sowie der Holzschuppen bieten sehr viel Staumöglichkeiten.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 918 m². Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet neben einer großen Terrasse, Rasenfläche zum Spielen, Blumenbeete und einen Gemüsegartenanteil. Neben den beiden Garagenstellplätzen bietet die Hofeinfahrt 2-3 weitere Außenstellplätze.

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2012 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ausgestattet mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe mit Flächenkollektor und der großzügigen 18KW Photovoltaikanlage erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse A. Ein Anschluss an Biogas wäre möglich. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat gestaltet.

Das Haus eignet sich sowohl für größere Familien als auch für das Zusammenleben mehrerer Generationen. Beide Wohnungen haben über das Treppenhaus eigene Eingänge, eine Selbstnutzung in Verbindung mit Vermietung der anderen Einheit ist somit auch denkbar.

Die Immobilie ist ab dem 1. September 2025 verfügbar.

Lage

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand im Hallerndorfer Ortsteil Willersdorf, der eine entspannte und familienfreundliche Atmosphäre bietet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Supermärkte, finden sich in den Nachbarorten Adelsdorf und Eggolsheim. Ein Kindergarten, die Grund- und Mittelschule befinden sich im benachbarten Hallerndorf. Weiterführende Schulen befinden sich in den beliebten Städten Forchheim oder Bamberg, die beide über die gute Verkehrsanbindung schnell erreicht werden können.

Für Freizeit und Erholung bietet die unmittelbare Umgebung viel Abwechslung: Der beliebte Main-Donau-Kanal liegt in ca. 5 km Entfernung und lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder Wassersport ein. Regionale Brauereien und Biergärten bieten typisch fränkische Gastlichkeit. Allgemein bietet die Region Forchheim ein großes Freizeitangebot für Familien und Sportler. Dank der Nähe zur A73 erreicht man schnell auch größere Städte wie Nürnberg oder Erlangen. Zudem ist die Region durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen – die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich etwa 250 m entfernt.

Berufspendler können dank der guten Anbindung ihre Arbeitsplätze in Forchheim, Nürnberg, Fürth, Erlangen, Höchststadt und Bamberg gut erreichen und trotzdem im grünen Wohnen.

Die ländliche Umgebung bietet neben den Naturschönheiten auch eine hohe Lebensqualität und ein ruhiges Wohnklima.



Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie Adresse und Grundrisse, sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.































