



91338 Igensdorf / Unterlindelbach

+++ ENERGETISCH MODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS MIT ELW IM BUNGALOW-STIL IN HERRLICHER ORTSRANDLAGE IN IGENS DORF+++



649.000 €

Kaufpreis

322 m²

Wohnfläche

741 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**
Gerald Böhm
Tel.: 004991262898411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	322 m²
Grundstücksfläche	741 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Kaufpreis / qm	2.015,53 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.12.2025
Baujahr (Haus)	1976
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	130.00
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Carport	✓
Garage	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

- Modernisiertes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil mit Einliegerwohnung in Igensdorf
- Ursprüngliches Baujahr 1976, umfassende Modernisierungen in den Jahren 2010-2015
- Ausstattung mit neuer Pelletsheizung, dreifachverglasten Holz-Fenstern und neuer Dachdämmung
- Photovoltaikanlage (ca. 10 kWp) seit 2013 installiert
- Exklusive Innenausstattung mit Echtholzparkett, Natursteinböden und Marmor-Bädern
- Offener Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Atmosphäre
- Großzügige Wohnfläche von ca. 160 m² im Erdgeschoss mit luxuriösem Wohnambiente
- Untergeschoss beherbergt Einliegerwohnung (ca. 150 m²) mit separatem Eingang
- Großzügige Terrasse und ansprechend gestalteter Garten
- Grundstückgröße von 741 m², pflegeleicht angelegt
- Zusätzliche Einzelgarage im Keller und Carport vor der Garage

Gerne zeigen wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer Besichtigung.
Fordern Sie hierzu im Vorfeld bitte per Mail unser Exposé an!

Lage

Die Immobilie befindet sich in der charmanten und naturnah gelegenen Gemeinde Igensdorf im malerischen Ortsteil Unterlindelbach. Eingebettet in die idyllische Landschaft der Fränkischen Schweiz bietet die Lage eine harmonische Verbindung von Ruhe und Erholung mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Region ist bekannt für ihre weitläufigen Wander- und Radwege, die atemberaubende Naturkulisse sowie die traditionellen fränkischen Gaststätten.

Die Berufsmetropolen Nürnberg und Erlangen sind mit dem Auto in ca. 20 Minuten schnell erreichbar. Die Grundschule von Igensdorf liegt in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen finden sich in Eckental oder Gräfenberg. Direkt vor Ort in Igensdorf finden sich alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, VR-Bank etc.

































