## 91322 Gräfenberg

# 1-2-Familienhaus in ländlicher Lage in Gräfenberg



**250.000 €**
Kaufpreis

**165 m²**
Wohnfläche

**367 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

## Ihr Ansprechpartner

**SpardaImmobilienWelt GmbH**
Immo Haschke
Tel.: 004917661949568
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 165 m² |
| Nutzfläche | 25 m² |
| Grundstücksfläche | 367 m² |
| Zimmer | 5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Wohneinheiten | 2 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1936 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 250.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 12.09.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1936 |
| Endenergiebedarf | 311.20 |
| Primär-Energieträger | OEL |
| Wertklasse | H |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

| Bad | |
|---|---|
| Fenster | ✓ |

| Küche | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | zum Teil |

| Bauweise | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

– 2 Bäder
– Dachgeschossausbau
– Garage
– Terrasse
– Balkon
– Einbauküche

## Beschreibung

Dieses ältere 1-2-Familienhaus in ruhiger, ländlicher Lage erstreckt sich über zwei Vollgeschosse mit jeweils einer Küche und einem Badezimmer. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet weitere 2 Räume, einen Flur und ein WC. Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit einem Zugang zum Garten sowie eine offene Küche und das Badezimmer. Über das Treppenhaus erreicht man das 1. Obergeschoss mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und dem Bad. Zu dieser Wohnung gehören noch ein großzügiger Balkon über der Garage sowie ein Gewölbekeller. Trotz des Baujahrs ist das Haus in einem gepflegten Zustand, der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz.

## Lage

Walkersbrunn ist ein Gemeindeteil der Stadt Gräfenberg im Landkreis Forchheim in Oberfranken, Bayern. Es liegt etwa drei Kilometer westnordwestlich von Gräfenberg im oberen Schwabachtal, am südlichen Fuß des Albtraufs der Nördlichen Frankenalb im Übergangsbereich zur Fränkischen Schweiz. Das Dorf befindet sich am Südhang des Oberen Schwabachtales, das die Schwabach hier aus der Jurahochfläche herausgeschnitten hat. Zur Gemarkung gehören neben dem Hauptort auch die Ortsteile Kasberg sowie Rangen und Schlichenreuth. Im Talbereich liegen unter anderem Dachstadt und Ermreuth, während am gegenüberliegenden nördlichen Hang Orte wie Pommer, Gleisenhof und Letten zu finden sind.
Walkersbrunn liegt im nördlichen Einzugsbereich des Großraums Nürnberg-Fürth-Erlangen und ist gut angebunden: Über die Staatsstraße St 2236 erreicht man den Ort von Weingarts bzw. Igensdorf in Richtung Dachstadt; von hier zweigen die Kreisstraßen FO 42 nach Kasberg und FO 28 über Guttenburg nach Gräfenberg ab. Die Entfernung nach Gräfenberg beträgt etwa drei Kilometer, nach Forchheim rund 17 Kilometer, nach Erlangen etwa 20 Kilometer und nach Nürnberg ungefähr 32 Kilometer.
Die Landschaft ist typisch für die Fränkische Schweiz und das Albvorland, geprägt von Äckern und Wiesen im Talboden, oft mit Streuobstbeständen, sowie Mischwäldern an den Hängen, in denen teilweise noch ursprünglicher Buchenlaubwald erhalten ist.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder zuhause@spardaimmobilienwelt.de































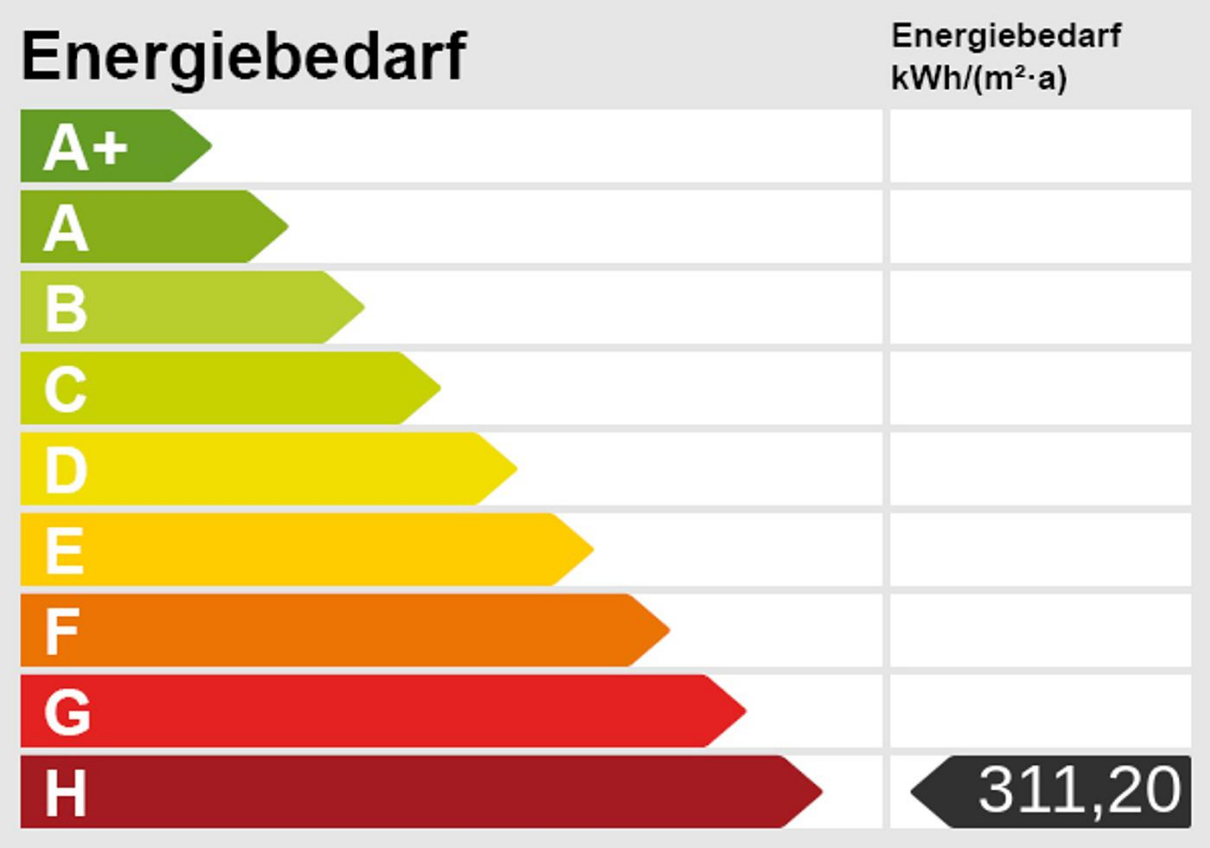









Illustration@immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich


Energiebedarf
Energiebedarf
kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
311,20