91349 Egloffstein

Einzigartiges Einfamilienhaus in Affalterthal

529.000 €
Kaufpreis

219,29 m²
Wohnfläche

2560 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Christoph Seitz
Tel.: 0911 230-1344
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	219,29 m²
Nutzfläche	46,31 m²
Grundstücksfläche	2.560 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.07.2026
gültig bis	14.07.2036
Baujahr (Haus)	1980
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	199,80

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1980/1981
- ca. 2.560 m² Grundstücksfläche
- ca. 220 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Galerie über Treppe im Wohnraum begehbar
- offener Kamin
- Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Bad en Suite mit Dusche
- Tageslichtbad im Souterrain mit Wanne
- Gästezimmer mit eigenem Terrassenzugang
- Ölzentralheizung von 1988
- Holzisolierglasfenster von 1994
- Doppelgarage

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, erbaut in den Jahren 1980/1981, überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.560 m². Die Kombination aus großzügigen Räumen, einer durchdachten Grundrissgestaltung und einem weitläufigen Grundstück macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die Wert auf Wohnkomfort und Privatsphäre legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Gäste-WC. Das Herzstück der Immobilie bildet der weitläufige Wohnbereich, der mit seinem offenen Kamin eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Der Kamin verfügt weiterhin über eine gültige Zulassung und lädt insbesondere in der kälteren Jahreszeit zu gemütlichen Stunden ein. Angrenzend befinden sich das Esszimmer sowie die Küche mit Einbauküche. Eine praktische Speisekammer ergänzt diesen Bereich und bietet zusätzlichen Stauraum.

Über wenige Treppenstufen erreichen Sie den privaten Schlafbereich. Hier erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit separater Ankleide sowie ein Tageslichtbad en Suite. Dieses ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Vom Wohnbereich führt eine Treppe auf die offene Galerie, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Homeoffice, Bibliothek, Hobbybereich oder gemütliche Leseecke.

Auch das Souterrain überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Neben einem Vorratsraum, Heizungsraum, Öltankraum sowie einem Abstellraum befindet sich hier ein zusätzliches Gästezimmer mit direktem Zugang zu einer eigenen Terrasse. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC macht diesen Bereich ideal für Gäste oder als separaten Wohnbereich.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie das großzügige, vollständig eingefriedete Grundstück, das zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet und viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bereithält.

Im Jahr 1994 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen der Einbau von Holzisolierglasfenstern, Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Badezimmer, die Erneuerung der Elektroinstallation, die vollständige Einzäunung des Grundstücks, die Neugestaltung der Terrassen- und Balkonflächen mit Pflasterarbeiten sowie der Einbau einer neuen Treppe zur Galerie und vielem mehr.

Fazit:
Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Wohnqualität und eine ruhige Wohnatmosphäre in besonderer Weise und bietet ihren zukünftigen Eigentümern ein Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Platz zur persönlichen Entfaltung.

Lage

Egloffstein, ein staatlich anerkannter Luftkurort seit 1956, liegt in der malerischen Fränkischen Schweiz und bietet eine ideale Umgebung für ein ruhiges und naturnahes Wohnen. Als Markt im oberfränkischen Landkreis Forchheim bietet Egloffstein mit seinen 2.061 Einwohnern eine charmante Kleinstadtatmosphäre.

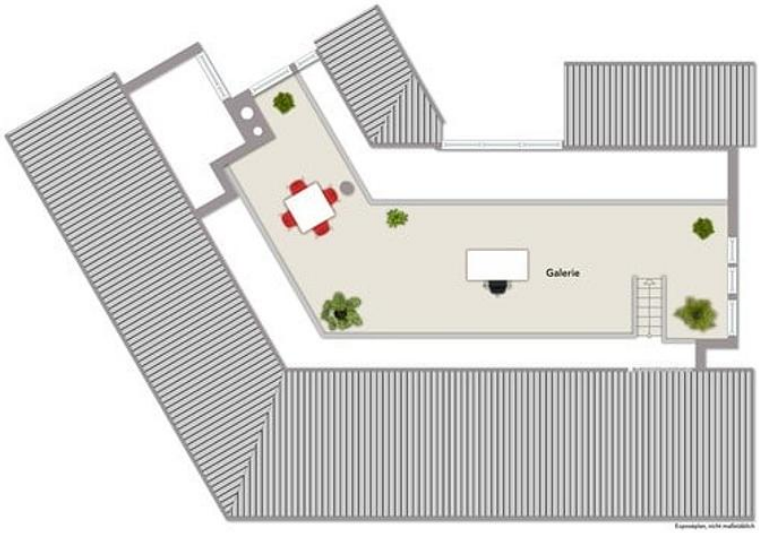
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, annähernd 1,9 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle, Affalterthal, ist rund 600 Meter entfernt und somit in wenigen Gehminuten erreichbar.

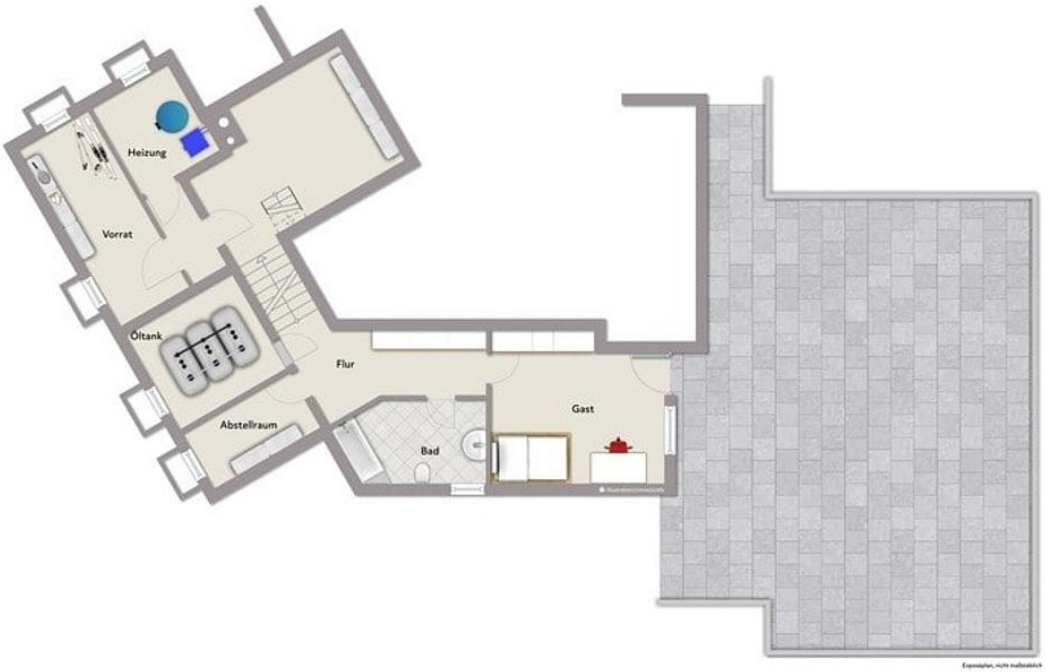
Für den täglichen Bedarf bietet sich in der Nähe die Bäckerei Backhaus Wirth an, die bequem mit

dem Fahrrad erreichbar ist. Zudem finden Sie in der Umgebung eine Grundschule, eine weitere Schule und insgesamt drei Kindergärten, was das Wohnen für Familien sehr attraktiv macht.

Die medizinische Versorgung ist durch eine Allgemeinmedizin, eine Arztpraxis und einen Zahnarzt in der Nähe sowie eine Apotheke gewährleistet.

Terrasse
Balkon
Schlafen
Kaminzimmer
Wohnen
Ankleide
Garage
Bad
Diele/Gard.
WF
WC
Abst.
Küche
Essen
Balkon


Galerie


Heizung
Vorrat
Öltank
Flur
Abstellraum
Bad
Gast

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital – MAKLER-KOMPASS – Top-Makler Nürnberg – Höchstwerte für Sparkasse Nürnberg

WirtschaftsWoche – HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS

MONEY – FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021

BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021

98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg