



## 91322 Gräfenberg

Zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage!



**199.000 €**

Kaufpreis

**101 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Zustand

Baujahr	1955
---------	------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Diese charmante Wohnung liegt im ersten Obergeschoss des gepflegten Dreifamilienhauses und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie ihr großzügiges Raumgefühl.

Sie verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, einen sonnigen Balkon mit Südwestausrichtung sowie eine große Dachterrasse nach Südosten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das rund 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet viel Platz zum Wohlfühlen und ist zusätzlich mit einem gemütlichen Kachelofen ausgestattet. Die moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das helle Tageslichtbad beeindruckt mit Badewanne, separater Dusche, zwei Waschbecken und großzügigem Schnitt.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Sämtliche Räume sind mit isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, auch die elektrische Anlage wurden bereits modernisiert.

Eine gepflegte Wohnung mit Wohlfühlcharakter und solidem Potenzial – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger!



## Lage

Willkommen in Gräfenberg – einer charmanten Kleinstadt am Rande der Fränkischen Schweiz, die mit Naturverbundenheit, Lebensqualität und guter Anbindung überzeugt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus in der Guttenburger Straße, einer ruhigen Anliegerstraße mit gewachsenem Wohnumfeld und angenehmer Nachbarschaft.

Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus: Wiesen, Wälder und die charakteristischen Felsformationen der Fränkischen Schweiz beginnen quasi vor der Haustür und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten in der freien Natur ein. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer guten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Gräfenberg ist durch die Gräfenbergbahn sowie die Bundesstraße B2 hervorragend an die Städte Nürnberg, Erlangen und Forchheim angebunden. So profitieren Sie von einer ruhigen, ländlich geprägten Wohnlage mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Metropolregion. Ob als ruhiger Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag oder als idealer Lebensmittelpunkt für naturverbundene Familien – dieser Standort bietet Lebensqualität auf ganzer Linie.

- Bus-Haltestelle: 2 Gehminuten
- Bundesstraße B2: 2 Autominuten
- Kindergarten: 5 Gehminuten
- Grundschule: 600 m
- Sportplatz: 850 m
- Spielplatz: 4 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Edeka: 300 m
- Bäcker/Café: 4 Gehminuten

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!













