



91346 Wiesenttal

Großzügiges Einfamilienhaus in idyllischer Wohnlage von Wiesenttal



539.000 €

Kaufpreis

152,1 m²

Wohnfläche

1300 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich
Tel.: 0049919450933
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152,1 m ²
Nutzfläche	90 m ²
Gesamtfläche	242,1 m ²
Grundstücksfläche	1.300 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	539.000 €
Kaufpreis / qm	3.543,72 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.07.2035
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	219.00
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Stein	✓
Marmor	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

unterkellert

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



Beschreibung

- Einfamilienhaus vielfältig nutzbar mit Einliegerwohnung in Wiesenttal, Ortsteil Niederfellendorf
- Baujahr 1965, massiv gebaut und gepflegter Zustand
- Großzügiges Grundstück: ca. 1.300 m² mit altem Baumbestand und vielen Sitzgelegenheiten
- Wohnfläche: ca. 152 m²
- 2 Einbauküchen vorhanden
- Sonnenterrasse und Balkon mit schöner Aussicht
- Extra Annehmlichkeiten: Sauna im Untergeschoss
- Sofort verfügbar für den Einzug

****Erdgeschoss-Highlights:****

- Fußbodenheizung für wohlige Wärme
- Repräsentativer Wohnflur, edel in Jura-Marmor
- Großzügiges Wohn-Esszimmer mit Massivparkett und Kachelofen, Zugang zum Balkon
- Küche mit praktischer Durchreiche
- separater Flur mit Zugang zu 3 Schlafzimmern, einem Büro und dem Marmorbad mit Wanne, Dusche und Bidet

****Untergeschoss-Highlights:****

- Einliegerwohnung mit Küche und 2 Zimmern, Bad mit Dusche/Wanne
- Große Bar mit Theke, gemütliche Sitzecke
- Geräumige Doppelgarage

Lage

Dieses charmante Haus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Wiesenttal, einer malerischen Region in Oberfranken. Die Umgebung ist geprägt von einer beeindruckenden Naturkulisse, die sowohl Ruhe als auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die sanft geschwungenen Hügel, dichten Wälder und weiten Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein.

Der Ortsteil Niederfellendorf liegt an der Wiesent und ist gut angebunden an Streitberg, beides Kommunen mit gewachsenen Strukturen, von der aktiven Kirchengemeinde bis zu Gastronomieangeboten, mit einer Fischhandlung sowie kommunalen Einrichtungen (Bürgerhaus, Abfallsammelstelle usw.) und der Busanbindung. In Richtung Ebermannstadt liegt der Ortsteil Rothenbühl mit Hofladen und dem Freizeitbad "Ebser Mare". Im ca. 5 Minuten entfernten Ebermannstadt sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (REWE, LIDL, ALDI, Metzgerei, Blumenläden u. v. m.), gastronomische Angebote, Banken, kommunale Energieversorger, Arztpraxen und Krankenhaus, Kindergärten und Schulen als auch der Bahnhof komfortabel zu erreichen.

Entdecken Sie die perfekte Balance zwischen Erholung und Aktivität in dieser einzigartigen Lage.

























