



91322 Gräfenberg

+++HISTORISCHES EINFAMILIENHAUS (BEREITS MODERNISIERT) IN HERRLICHER AUSSICHTSLAGE IN GRÄFENBERG+++



389.000 €

Kaufpreis

139 m²

Wohnfläche

1752 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**
Gerald Böhm
Tel.: 09126 2898-411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139 m ²
Gesamtfläche	139 m ²
Grundstücksfläche	1.752 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
Kaufpreis / qm	2.798,56 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.04.2035
Baujahr (Haus)	1913
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	126.00
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1913
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Historisches Einfamilienhaus mit herrlicher Aussicht über die Innenstadt von Gräfenberg. Das Haus dürfte ursprünglich im 16. oder 17. Jahrhundert erbaut worden sein. Aus dem Jahr 1913 liegen uns Baugenehmigungsunterlagen über den Umbau einer Scheune zu einem Wohnhaus vor. Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Seither war das Objekt über mehrere Generationen in Familienbesitz.

Im Zeitraum von 2016 bis 2022 wurde das Haus durch die Eigentümerfamilie aufwendig modernisiert bzw. kernsaniert. So wurden bspw. das Dach komplett erneuert und gedämmt, dreifach isolierverglaste Fenster eingebaut, die Wasser- und Elektroinstallation erneuert, das Badezimmer und Gäste-WC renoviert und eine moderne Wärmepumpe als Heizung eingebaut. Zudem wurde das Haus durch einen Anbau erweitert, um die Raumaufteilung besser zu gestalten.

Im o. g. Modernisierungszeitraum wurden somit mehr als 250.000 € investiert. Einige Restarbeiten sind noch zu erledigen wie z. B. in den Bereichen Putz- und Malerarbeiten im Innen- als auch im Außenbereich. Auch einige Bodenbeläge stehen noch an. Außerdem gibt es noch ein älteres (zusätzliches) Badezimmer im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 139 m². Die Grundstücksgröße des Baugrundstücks beträgt 570 m². Außerdem gehört noch die direkt angrenzende Waldfläche dazu mit einer zusätzlichen Fläche von 1.182 m².

Besonders beeindruckend ist die idyllische Lage über den Dächern von Gräfenberg mit einem herrlichen Ausblick in die Ferne.

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

Über den nachfolgenden externen Link können Sie sich gerne vorab einen kleinen Eindruck verschaffen: <https://youtu.be/EHU34E-2oBQ>

Lage

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Gräfenberg, einer idyllischen Gemeinde im Herzen von Oberfranken. Bekannt für ihre malerische Umgebung und die Nähe zur Fränkischen Schweiz bietet Gräfenberg eine hervorragende Lebensqualität. Der Standort in der Lindengasse verbindet ruhiges Wohnen mit der Annehmlichkeit guter Erreichbarkeit zu örtlichen Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Region zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und der Möglichkeit, schnell die nahegelegenen Städte wie Nürnberg und Erlangen zu erreichen. Gräfenberg ist ein idealer Ausgangspunkt für Naturliebhaber, da zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung zur aktiven Erholung einladen. Die Lage in dieser freundlichen Stadt kombiniert die Vorzüge ländlichen Charmes mit urbaner Bequemlichkeit.

















































