



## 91077 Kleinsendelbach

# Einfamilienhaus mit uneinsehbarem Garten in Dormitz/Kleinsendelbach



**550.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**726 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Horst Franke  
Tel.: 09126 2898-418  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	726 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Kaufpreis / qm	3.437,5 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.03.2033
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	150.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Die im Jahre 1978 errichtete Immobilie liegt nach hinten versetzt, leicht versteckt hinter grünen Hecken und Bäumen. Hier finden Sie Ihren privaten Rückzugsort – perfekt für alle Naturliebhaber!

Die ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Auf beiden Etagen finden Sie ein Badezimmer. Auch Rohre und Leitungen für eine Küchenzeile wurden bereits zum Dachgeschoss nach oben geführt, womit ein Kucheneinbau möglich wäre. Somit könnte das Dachgeschoss auch bei Bedarf als eigenes Reich Ihrer Kinder genutzt werden. Aktuell befindet sich lediglich im Erdgeschoss eine Einbauküche, diese ist im Kaufpreis inklusive.

Weiterhin ist das Einfamilienhaus vollständig unterkellert und bietet Ihnen ausreichend Abstellfläche. Die beiden großen Kellerräume sind zudem beheizt und bieten ausreichend Tagesbelichtung über die vorhandenen Fenster. Somit wäre auch eine Nutzung als Hobbyraum durchaus denkbar.

Auf der Terrasse können Sie bei Vogelgezwitscher wunderbar entspannen – ganz ohne die lästigen Blicke der Nachbarn. Und auch Ihre Kinder kommen hier nicht zu kurz, denn auch zum spielen und toben ist genug Platz vorhanden.

Die Doppelgarage samt großer Hofeinfahrt erspart Ihnen die lästige Parkplatzsuche. Beheizt wird das Objekt mittels Öl-Zentralheizung. Diese wurde im Jahre 2002 bereits erneuert.

## Lage

Kleinsendelbach ist eine ländliche Wohngemeinde und liegt im Einzugsgebiet der Städte Forchheim, Erlangen und Nürnberg. Sie gelangen schnell auf die B2 und über diese auch auf die A3. Auch eine Busanbindung nach Eckental oder Erlangen ist gegeben.

Im Kinderhaus zur Schatzinsel mit Kinderkrippe, Kindergarten und Mittagsbetreuung der Schulkinder fühlen sich die Jüngsten der Gemeinde wohl. Eine Grundschule ist in Dormitz angesiedelt.

Das Schwabachtal und der angrenzende Reichswald laden zu Spaziergängen und Wanderungen auf den gut markierten Wegen und Wanderrouten ein. Das kulturelle Leben wird von zahlreichen Vereinen geprägt. Großer Wert liegt auf dem Erhalt von Tradition und Brauchtum, dem sich die Jugend gerne anschließt.































