



91093 Heßdorf / Röhrach

Großzügiger Bungalow mit angrenzender Waldfläche vor den Toren Erlangens!



439.000 €

Kaufpreis

119,73 m²

Wohnfläche

3691 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich
Tel.: 09194 509-33
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119,73 m ²
Grundstücksfläche	3.691 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
Kaufpreis / qm	3.666,58 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.05.2035
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	188.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Fertigteilbauweise	✓
--------------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓



Beschreibung

- Großzügiges, vollunterkellertes Einfamilienhaus mit ca. 119 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- Baujahr 1971, Fertighaus (Heinlein)
- Vier Schlafräume, Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten (1987 erstellt) und separatem Essplatz, Küche mit angrenzender Speise, Tageslichtbad
- Zusätzliche Tageslichträume im Kellergeschoss mit eigenem Eingang, daher perfekt nutzbar als Einliegerwohnung
- Zwei Garagen mit Werkraum
- Ölzentralheizung mit Solarunterstützung für Brauchwasser (Baujahr 2002)
- Neben der Grundstücksfläche von 1.135 m², weitere zugehörige 2.556 m² große Waldfläche

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Der charmante Bungalow befindet sich in der idyllischen Gemeinde Heßdorf, genauer gesagt im ruhigen Ortsteil Röhrach, eingebettet in die malerische Landschaft Mittelfrankens. Diese Region, bekannt für ihre harmonische Verbindung von Natur und modernem Komfort, bietet eine ideale Umgebung für alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

Die Lage des Hauses punktet durch ihre hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Innerhalb weniger Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A3, die eine schnelle Verbindung nach Erlangen, Nürnberg und Fürth ermöglicht. Diese Städte bieten vielfältige Arbeitsmöglichkeiten sowie zahlreiche kulturelle und soziale Angebote.

In der direkten Umgebung des Bungalows laden weitläufige Spazier- und Radwege die Bewohner ein, die Natur zu erkunden und zu genießen. Die Gemeinde Heßdorf selbst überzeugt durch ihre familiäre Atmosphäre und ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und bereichern das tägliche Leben.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage des Bungalows macht ihn zu einer idealen Wahl für Familien, Naturliebhaber und alle, die eine Balance zwischen Entspannung und urbaner Infrastruktur suchen.





















