Weilersbach

Stilvoll wohnen – naturnah leben – einziehen & wohlfühlen

Property ID: 25125054

PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 154,57 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 665 m^2

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

At a glance

Property ID	25125054
Living Space	ca. 154,57 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	745.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 127 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	123.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

The property

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

The property

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

The property

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

The property

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

The property

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

The property

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

A first impression

In traumhafter Lage von Weilersbach steht dieses stilvolle Einfamilienhaus zum Verkauf – ideal für alle, die naturnah wohnen und modernen Komfort genießen möchten. Auf rund 155?m² Wohnfläche und einem 665?m² großen Grundstück bietet das Haus nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch einen herrlichen Blick auf das Walberla, das Wahrzeichen der Fränkischen Schweiz.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kaminofen bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, während die moderne Küche mit praktischer Speisekammer ideal in den Wohnbereich integriert ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit hochwertigen elektrischen Markisen – perfekt für entspannte Stunden im Grünen. Der liebevoll angelegte Garten mit großem Holzhaus bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys.

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer punktet mit einem Bad en Suite und einer begehbaren Ankleide. Die beiden Kinderzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon und teilen sich ein zweites Badezimmer – ideal für Familien. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Gäste-WC, eine Garderobe sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer nutzen lässt.

Der voll ausgebaute Keller bietet zusätzliche Nutzfläche: ein großzügiger Raum für Gäste, Hobbys oder Homeoffice, ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang nach außen, sowie Heiz- und Tankräume mit drei 2.000-Liter-Kunststofftanks.

Eine Photovoltaikanlage sorgt für nachhaltige Energie und regelmäßige Einnahmen. Die vorbereitete Glasfaseranbindung garantiert schnelles Internet, während eine automatische Gartenbewässerung für komfortable Pflege in den Sommermonaten sorgt. Zur Immobilie gehören eine Garage und ein Carport – beide mit Wallbox ausgestattet – sowie zwei weitere Außenstellplätze.

Der Übergabetermin ist individuell vereinbar.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern: 0151 – 27 00 39 18

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

Details of amenities

2017
- Küche neu (inkl. Küchengeräte)

2018
- Toiletten im Masterbad und in der Gästetoilette erneuert

2019
- Garten neu angelegt mit Bewässerungssystem und Husqvarna-Rasenroboter
- Hauswasserwerk für Zisterne (1500 l) erneuert
- Zaun rund ums Grundstück neu

2020
- Elektrisches Garagentor eingebaut
- Garagenboden neu

2021
- Innentüren im gesamten Haus erneuert
- Verspiegeltes Fensterglas zum Nachbarn und in der Eingangstür eingebaut
- Fliegenschutzgitter an den Fenstern montiert

2022
- Böden im Haus teilweise erneuert
- Fenster neu eingelassen
- Vorbereitung für Glasfaseranschluss vorhanden

2023
- Terrassenüberdachung saniert, inkl. elektrischer Markisen (Marke Hellas)
- Dämmung zwischen den Sparren eingebaut
- Fußboden gedämmt und erneuert
- Holzdecken im gesamten Haus saniert
- Balkon gestrichen
- Kaminofen im Wohnzimmer neu
- 2x Wallbox installiert (1x Garage, 1x Carport)

2024
- Geschirrspüler neu (Küchengerät-Ergänzung)
- Brenner für Ölheizkessel neu
- Video-Gegensprechanlage
- Telekomanschluss (1000 Mbit/s)
- Infrarotsauna
- Solarium
- Gartenhaus im Außenbereich
- Photovoltaikanlage mit Vertrag (Restlaufzeit bis 2029, Einnahmen ca. 379?€ pro Monat)

- Ausbaupotenzial über der Garage
- Zwei Starkstromanschlüsse vorhanden
- JOKA Vinyl Design Boden im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Entkalkungssystem

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

All about the location

Die Gemeinde Weilersbach liegt malerisch am Tor zur Fränkischen Schweiz und vereint ländliche Ruhe mit hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte. Die Immobilie befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohngebiet mit gepflegter Nachbarschaft und naturnahem Umfeld – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Nur wenige Autominuten entfernt liegt die Kreisstadt Forchheim, die mit umfassender Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztlicher Versorgung sowie einem Bahnhof mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr überzeugt. Auch die Städte Bamberg, Erlangen und Nürnberg sind durch die Nähe zur B470 und zur A73 schnell erreichbar – ob mit dem Auto oder über den öffentlichen Nahverkehr.

Bushaltestellen mit Verbindungen nach Forchheim und Ebermannstadt sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Forchheim ist rund 6 Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Nürnberg, Bamberg und weiter.

Die reizvolle Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in die Natur ein – das nahegelegene Walberla, eines der beliebtesten Ausflugsziele der Fränkischen Schweiz, liegt in Sichtweite und macht diese Lage besonders attraktiv für Menschen, die Entspannung und Freizeitwert schätzen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und gleichzeitig sehr guter Verkehrsanbindung.

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25125054 - 91365 Weilersbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com