Weilersbach

Traum am Tor zur Fränkischen Schweiz - modernes Wohnen mit Platz zum Leben & Wohlfühlen

??????? ????????: 25125037

???? ??????: 745.000 EUR • ?????????: ca. 154,57 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 665 m²

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25125037
?????????	ca. 154,57 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1998
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	745.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 127 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.03.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	123.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1997

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?? ???????

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?? ???????

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?? ???????

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?? ???????

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?? ???????

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?? ???????

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

??? ????? ????????

In bevorzugter Lage von Weilersbach wartet dieses traumhafte Einfamilienhaus auf neue Eigentümer, die Wert auf Stil, Komfort und eine naturnahe Umgebung legen. Mit einem herrlichen Blick auf das Walberla – das Wahrzeichen der Fränkischen Schweiz – bietet diese Immobilie auf rund 155 m² Wohnfläche und einem 665 m² großen Grundstück alles, was das Herz begehrt. Das modern gestaltete Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und liebevoll angelegte Außenbereiche. Bereits beim Betreten spürt man die einladende Atmosphäre: Ein überdachter Zugang führt Sie trockenen Fußes vom Carport oder der Garage direkt ins Haus. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer praktischen Garderobe und einem Gäste-WC. Direkt daneben befindet sich ein Gästezimmer, das alternativ auch als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann – ideal für Besucher oder als Homeoffice. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kaminofen, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für ein besonderes Wohngefühl sorgt. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die moderne Küche ist optimal in den Wohnbereich integriert und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt – ideal für Vorräte und eine aufgeräumte Optik im Alltag. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit hochwertiger Lounge-Ausstattung. Elektrische Markisen der Marke Hellas bieten auf Knopfdruck angenehmen Schatten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Der gepflegte Garten rundet das Bild ab und bietet mit einem großen Holzhaus zusätzlichen Stauraum oder Platz für kreative Hobbys. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer überzeugt mit einem eigenen Bad en Suite und einer begehbaren Ankleide – ein echtes Highlight in Sachen Komfort. Beide Kinderzimmer haben direkten Zugang zum Balkon, von dem aus sich ein wunderschöner Blick in die Umgebung genießen lässt. Ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss sorgt dafür, dass auch morgens alles reibungslos läuft – besonders praktisch für Familien mit Kindern. Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ein großzügiger Raum kann als Gästebereich, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Außerdem befinden sich hier ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang nach außen, ein Heizungskeller sowie ein Tankkeller mit drei 2.000-Liter-Kunststofftanks. Besonders attraktiv: Über die installierte Photovoltaikanlage erzielen Sie monatlich ordentliche Einnahmen und profitieren gleichzeitig von nachhaltiger Energieversorgung. Die vorbereitete Glasfaseranbindung stellt sicher, dass auch anspruchsvolle Homeoffice-Nutzung kein Problem darstellt. Zusätzlich sorgt eine automatische Beregnungsanlage dafür, dass der Garten und die Hecken auch in den Sommermonaten stets gepflegt bleiben. Zur Immobilie gehören eine Garage und ein Carport – beide mit Wallbox

ausgestattet – sowie zwei weitere Stellplätze. Dieses Haus verbindet modernen Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität, naturnahe Lage mit guter Infrastruktur – und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende. **Der frühestmögliche Bezug ist im November 2025 möglich.** Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Zuhause begeistern: 0151 - 27 00 39 18

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25125037 - 91365 Weilersbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen
E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com