Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Sanierungsbedürftiger Resthof mit viel Potenzial und Platz für Handwerkerträume

CODICE OGGETTO: 25125045

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 360 m² • **VANI:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.518 m²

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25125045
Superficie netta	ca. 360 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	5 x Garage

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 130 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	219.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Haus mit vielseitigem Nutzungspotenzial, welches durch besonderen Charme besticht. Diese Immobilie bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch ein eigenes Werkstatthaus sowie eine beeindruckende Scheune – perfekt für Handwerker, Kreative oder Liebhaber ländlicher Idylle mit individuellem Entfaltungsspielraum. Mit insgesamt sieben Schlafzimmern und vier Badezimmern bietet es ausreichend Platz für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine attraktive Vermietung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung der Wohnbereiche und sorgt für höchsten Wohnkomfort. Große Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Scheune, die enormes Potenzial für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten birgt. Ob als Lagerfläche, Veranstaltungsort oder Atelier – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Zusätzlich bietet das separate Werkstatthaus ideale Voraussetzungen für handwerkliche Arbeiten oder kreative Projekte. Diese Kombination aus Wohnen und Arbeiten macht die Immobilie besonders attraktiv für Selbstständige oder Hobbyhandwerker. Beheizt wird das Gebäude über eine effiziente Zentralheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre gute Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, während die ruhige Umgebung gleichzeitig Erholung und Naturgenuss bietet. Der großzügige Außenbereich mit viel Platz für Freizeitaktivitäten rundet das attraktive Gesamtpaket ab. Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die das Besondere suchen – sei es für die private Nutzung, eine rentable Vermietung oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Lassen Sie sich von den einzigartigen Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Dettagli dei servizi

- massive Bauweise
- 5 Garagenstellplätze
- Scheune zum Schrauben und Lagern
- Handwerkerhaus
- Gartenbereich
- Bis zu 4 Wohneinheiten möglich
- Zwei Einbauküchen
- Vorrichtung zu einer dritten Küche
- Sauna/ Gartenhaus
- Im Keller Toilette und Waschbecken vorhanden

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Tutto sulla posizione

Thuisbrunn ist ein kleines Dorf im oberfränkischen Landkreis Forchheim in Bayern, das zur Stadt Gräfenberg gehört. Die Ortschaft liegt etwa 10 Kilometer südlich von Gräfenberg und rund 25 Kilometer nordwestlich von Erlangen. Thuisbrunn liegt auf einer Anhöhe im Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura, eine Region, die für ihre malerische Landschaft und das dichte Netz an Wan Die Umgebung von Thuisbrunn ist von Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, was der Ortschaft eine ländliche und ruhige Atmosphäre verleiht. Durch die geografische Lage in der Fränkischen Schweiz ist das Dorf von markanten Hügeln und Felsen umgeben, die die Region für Wanderer und Naturfreunde attraktiv machen. In unmittelbarer Nähe gibt es zahlreiche Sehenswürdigkeiten, darunter Höhlen, Burgruinen und historische Gebäude, die zum Kult gehören Die Verkehrsanbindung von Thuisbrunn ist über kleinere Landstraßen, die eine direkte Verbindung nach Gräfenberg und den benachbarten Ortschaften ermöglichen. Die umliegenden Städte Erlangen und Forchheim sind in etwa einer halben Stunde mit dem Auto erreichbar. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Thuisbrunn über Buslinien erreichbar. In Thuisbrunn selbst findet man eine traditionelle dörfliche Struktur mit Wohnhäusern, kleinen Hofstellen und einer engen Dorfgemeinschaft. Das Dorf hat eine gute Anbindung an moderne Infrastrukturen und bietet seinen Bewohnern eine ruhige Lebensweise inmitten der grünen Natur.

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 219.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODICE OGGETTO: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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