

Villa in Gräfenberg

Einzigartige Villa mit außergewöhnlichem Charme und vielen Highlights – Ortsteil bei Gräfenberg



Objekt-Nr. 1089

Villa

Verkauf: **1.599.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Harandt
Telefon: 09126 2959675
Mobil: 0171 5227725

91322 Gräfenberg
Bayern

Baujahr	1988	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.308,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	296,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese eindrucksvolle Villa, eingebettet in ein nicht einsehbares Grundstück von 1.308 m² mit altem, majestätischem Baumbestand, lässt keine Wünsche offen.

Ursprünglich 1977 erbaut und 1998 durch eine großzügige Aufstockung und Erweiterung auf eine Gesamtwohnfläche von 296 m² modernisiert, präsentiert sich dieses Anwesen in exklusivem Stil und bietet Raum für luxuriöses Wohnen in idyllischer Lage.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein weitläufiger Wohnbereich, der mit einem behaglichen Heizkamin und edlem Stabparkett ausgestattet ist ☺ ein Ort der Gemütlichkeit und Eleganz.

Zwei stilvolle Gäste-WCs, zwei Bäder und zwei großzügige Schlafräume bieten viel Platz und Komfort.

Die hochwertig ausgestattete, moderne Küche lässt keine Wünsche offen und rundet das Erdgeschoss perfekt ab.

Ein wahres Highlight des Hauses ist das rund 95 m² große Atelier im Obergeschoss, das mit seiner beeindruckenden Weite und Helligkeit begeistert.

Angrenzend befindet sich eine großzügige Dachloggia, die einen traumhaften Ausblick in die grüne Umgebung bietet ☺ der ideale Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.

Zudem verfügt das Obergeschoss über ein elegantes Badezimmer mit Dusche, Bidet und WC, eine zusätzliche Küche und einen weiteren gemütlichen Schlafraum.

Entspannung und Wellness stehen im Souterrain im Vordergrund.

Hier erwartet Sie ein privates Hallenbad und eine Sauna mit Ruhebereich.

Ergänzt wird der Bereich durch einen praktischen Lager- und Hauswirtschaftskeller.

Die Villa verfügt über eine direkt angeschlossene Doppelgarage mit ausgebautem Satteldach, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbyaktivitäten bietet.

Vor der Garage stehen Ihnen zwei weitere Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

Der Garten mit altem Baumbestand und uneinsehbarem Grundstück verspricht absolute Privatsphäre und lädt zum Verweilen ein.

Dieses exklusive Anwesen wird für 1.599.000,- Euro angeboten.

Genießen Sie das Leben in dieser nicht alltäglichen Villa, die Luxus, Stil und Ruhe in einer traumhaften Lage nahe Gräfenberg vereint.

Ein Zuhause, das durch seine Einzigartigkeit und Großzügigkeit überzeugt!

BESICHTIGUNGEN :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS !

Ausstattung

- Einzigartiges Anwesen mit außergewöhnlichem Charme und vielen Highlights
- Villa, die mit Luxus, Stil und Ruhe in einer traumhaften Lage nahe Gräfenberg überzeugt
- Großzügige Wohnfläche von 296 m²
- Nicht einsehbares 1.308 m² Grundstück mit altem Baumbestand
- Einzigartiges zirka 95 m² Atelier mit Dachloggia im Obergeschoss
- Weitläufiger Wohnbereich mit angrenzender Sonnenterrasse
- Behaglicher Heizkamin im Wohnbereich
- Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna im Souterrain
- Hochwertige Ausstattung in allen Bereichen
- Neuwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- 2mal Bad und 2mal extra WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Dusche, Bidet und WC im Obergeschoss
- Doppelgarage mit Satteldach und davorliegenden KfZ Freiplätzen direkt am Haus
- Zeitgemäße Öl-Brennwertheizung aus 2012 mit Revision aus 2024
- Hausfassade ist 6 cm Wärmedämmt
- Das Hallenbad wurde im Jahr 2000 optisch und im Jahr 2020 technisch renoviert
- S O F O R T  f r e i
- B E S I C H T I G U N G E N :



Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Geben Sie Ihre Wohnung/Haus zur Vermietung an die ImmoUnion24

Sie möchten Ihre Immobilie vermieten, dann nutzen Sie den Vermittlungsservice der ImmoUnion24.

Wir sind ein zuverlässiges Maklerteam und arbeiten ohne versteckte Kosten zum Festpreis in der Region Nürnberg  Fürth  Erlangen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Geben Sie Ihre Wohnung/Haus zur Vermietung an die ImmoUnion24

Sie möchten Ihre Immobilie vermieten, dann nutzen Sie den Vermittlungsservice der ImmoUnion24.

Wir sind ein zuverlässiges Maklerteam und arbeiten ohne versteckte Kosten zum Festpreis in der Region Nürnberg ☒ Fürth ☒ Erlangen.

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 2,38 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem charmanten Ortsteil nahe der Stadt Gräfenberg im Landkreis Forchheim, Bayern.

Die ländliche Lage zeichnet sich durch Ruhe und eine idyllische Umgebung aus, die von der malerischen Landschaft der Fränkischen Schweiz geprägt ist.

Das Anwesen ist gut über die Bundesstraße B2 erreichbar, welche die Verbindung zwischen Nürnberg und Pegnitz herstellt.

Die nächstgelegenen Städte wie Gräfenberg (ca. 3 Autominuten) und Forchheim (ca. 20 Autominuten) bieten weitere infrastrukturelle Anbindungen sowie Einkaufsmöglichkeiten.

Nürnberg ist in etwa 38 Minuten mit dem Auto erreichbar, was Pendlern eine ideale Kombination aus naturnaher Wohnlage und Nähe zur Stadt bietet.

In der Umgebung gibt es kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter Bäckereien, Metzgereien und regionale Hofläden.

Größere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken finden sich in den umliegenden Städten Gräfenberg und Forchheim.

Die Immobilie liegt inmitten der Fränkischen Schweiz, einem beliebten Naherholungsgebiet.

Die Region bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie Möglichkeiten für Klettersport und Höhlenbesichtigungen.

Beliebte Ausflugsziele wie die Burgruine Hiltoltstein, die Binghöhle und verschiedene Brauereien sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von einer familienfreundlichen Infrastruktur mit Kindergärten und Grundschulen in der Nähe.

Weiterführende Schulen befinden sich in Gräfenberg oder Forchheim.

Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen diesen Wohnort besonders attraktiv für Familien.

Diese Wohngegend bietet ein ruhiges, dörfliches Umfeld mit einer ausgeprägten Gemeinschaft und traditionellen Veranstaltungen.

Die Lage kombiniert naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Anbindung an urbane Zentren.

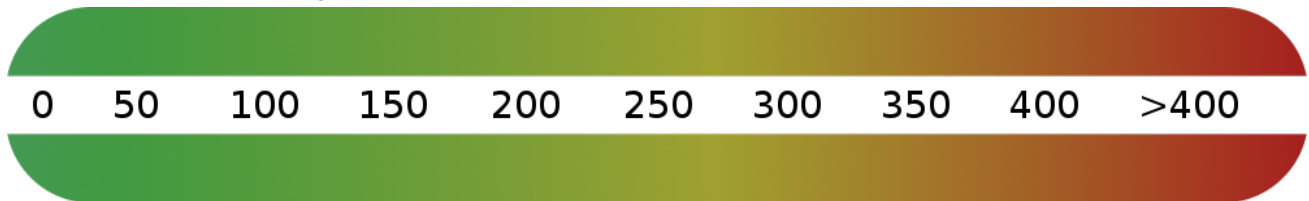
Die Immobilie verbindet somit ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in einer der schönsten Regionen Bayerns.

Courtage

2,38% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	124,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

