

Einfamilienhaus in Gräfenberg

**1. 5 8 0,- für komplett NEU renoviertes
1 5 0 qm HAUS im Grünen +
KACHELOFEN + GARAGE + CARPORT**



Objekt-Nr. 270071

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.580 € + NK**

Ansprechpartner:

Jörg Harandt

Telefon: 09126 2959675

Mobil: 0171 5227725

91322 Gräfenberg

Bayern

Baujahr	1969	Übernahmedatum	15.12.2024
Grundstücksfläche	900,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	189,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das renovierte und einladende Einfamilienhaus mit 150 m² Wohnfläche bietet eine ideale Kombination aus Komfort und behaglichem Wohnflair in bester Lage der Fränkischen Schweiz.

Ursprünglich 1969 erbaut und auf einem großzügigen Grundstück von ca. 900 m² gelegen, ist diese Immobilie ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Immobilie ist renoviert und verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit stilvollem, saniertem Parkettboden und einem gemütlichen Kachelofen, der für eine angenehme Wärme sorgt und bequem von der Küche aus befeuert werden kann.

Die Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten und mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet, während der lichtdurchflutete Wintergarten von der Küche aus zugänglich ist und zu entspannten Stunden mit Blick in den herrlichen Garten einlädt.

Das Haus ist ideal für eine Familie mit bis zu 4 Personen und zeichnet sich durch helle, freundliche Räume aus.

Im Obergeschoss befindet sich ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und einer bodengleichen Dusche, die 2017 erneuert wurde.

Ein separates Gäste-WC steht im Erdgeschoss zur Verfügung.

Zu den praktischen Annehmlichkeiten gehören eine Garage im Untergeschoss, ein Carport mit angebautem Gartengeräteschuppen, sowie ein großer Hobbyraum.

Der pflegeleichte Garten bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen.

Die Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2017 und der Kachelofen sorgen für eine wohlige Atmosphäre, auch in den kälteren Monaten.

Ein wichtiger Hinweis: Aus Rücksicht auf die seltenen Vögel in der Umgebung ist das Halten einer Katze im Haus nicht erlaubt.

Für einen Mietpreis von 1.580,- EUR inklusive Garage und Carport ist dieses Traumhaus ab dem 15.12.2024 verfügbar.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin ☎ auch gerne am Wochenende.

Hier erwartet Sie ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen in einer einzigartigen Umgebung.

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 !

Ausstattung

- ein Paradies für Natur- und Gartenfreunde
- KATZE ist aufgrund der seltenen Vögel in der Nachbarschaft NICHT gestattet
- herrliche SONNEN- TERRASSE
- großzügiger WINTERGARTEN
- BALKON am Schlaf- und Kinderzimmer
- EINBAUKÜCHE inklusive
- behaglicher KACHELOFEN
- neuwertiges Familienbad mit Dusche & Wanne aus 2017
- separates Gäste WC aus 2017
- energiesparende Öl Zentralheizung aus 2017
- Hausfassade wurde in 2021 NEU gestrichen
- beheizter Hobbyraum im Keller
- saniertes PARKETT im Wohn- Esszimmer
- LAMINAT in den Schlafräumen
- SAT / TV verfügbar
- CARPORT mit Gartengeräteschuppenanbau
- GARAGE im Keller
- Nebenkosten 170,- Euro
- ideale Raumverteilung für 2 Erwachsene mit 1 bis 2 Kindern
- KATZE(n) sind NICHT erwünscht !!!
- FREI zum 15. 12. 2024
- B E S I C H T I G U N G E N :

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 !

#####

Die ImmoUnion24 GmbH ist stets auf der Suche nach neuen, erfolgreichen Wegen, um Immobilien effizient und kundenorientiert zu vermarkten.

Daher möchten wir Sie gerne als potenziellen Kooperationspartner ansprechen.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und ein umfangreiches Netzwerk.

Besonders im Bereich Wohnimmobilien haben wir uns einen Namen gemacht.

Durch eine Kooperation mit Ihnen möchten wir gemeinsam Synergien schaffen, um Immobilien schneller und erfolgreicher zu vermarkten und so unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Sollten Sie Interesse an einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit haben, freuen wir uns, wenn Sie sich mit uns unter info@immounion24.de in Verbindung setzen.

Gerne stellen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch unser Unternehmen und unsere Arbeitsweise näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und eine mögliche Zusammenarbeit.

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die ImmoUnion24 GmbH ist stets auf der Suche nach neuen, erfolgreichen Wegen, um Immobilien effizient und kundenorientiert zu vermarkten.

Daher möchten wir Sie gerne als potenziellen Kooperationspartner ansprechen.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und ein umfangreiches Netzwerk.

Besonders im Bereich Wohnimmobilien haben wir uns einen Namen gemacht.

Durch eine Kooperation mit Ihnen möchten wir gemeinsam Synergien schaffen, um Immobilien schneller und erfolgreicher zu vermarkten und so unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Sollten Sie Interesse an einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit haben, freuen wir uns, wenn Sie sich mit uns unter info@immounion24.de in Verbindung setzen.

Gerne stellen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch unser Unternehmen und unsere Arbeitsweise näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und eine mögliche Zusammenarbeit.

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.

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

Das für Natur- und Haustierliebhaber neuwertig renovierte Einfamilienhaus liegt direkt in der Stadt Gräfenberg, in der wunderschönen fränkischen Schweiz.

Nach Nürnberg sind es über die B 2 ca. 35 km.

Erlangen erreichen Sie nach 24 Km in westlicher Richtung.

Viele Festlichkeiten, Kirchweihen, Sommerfeste, Sportveranstaltungen und Heimatfeste, sowie die vielen Gasthöfe und Brauereien laden zum Schlemmern ein.

Nicht umsonst ist die fränkische Schweiz das Naherholungsgebiet der Städter schlecht hin.

Auch Urlauber schätzen dieses einmalige Ambiente in der einzigartigen Natur.

Sie haben das jeden Tag vor Ihrer Haustüre.

Da bleiben keine Wünsche offen.

Ihre Familie wird es schätzen.

Für die Dinge des täglichen Bedarfs ist ausreichend gesorgt, in Gräfenberg befinden sich Lidl, Norma, REWE und vieles mehr.

Grundschule, Realschule, Kindergärten und Freibad ist auch in Gräfenberg vorhanden.

Das Gymnasium ist in Forchheim und Eckental.

Über das gut ausgebaute Netz an Bus- und Bahnverbindungen(Gräfenbergbahn), ist Gräfenberg verkehrsgünstig bestens eingebunden.

Das bezaubernde Gräfenberg präsentiert sich in mittelalterlicher Anmut mit schmucken Fachwerkhäusern, dem historischen Rathaus und der reizvollen Landschaft.

Sanfte Hügel, lauschige Täler und bizzare Felspartien geben die ideale Kulisse für Wanderungen oder genüssliche Radtouren.

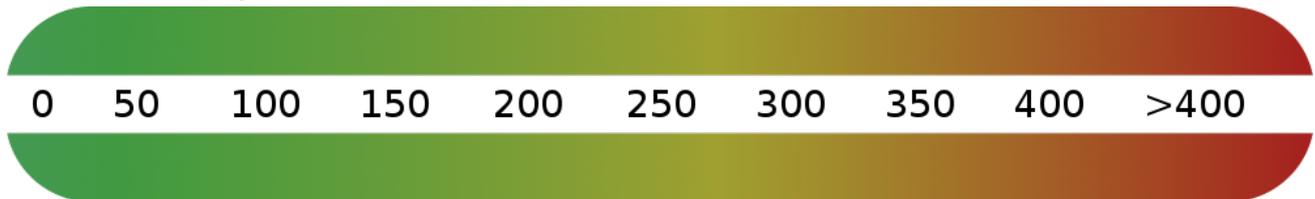
Darüber hinaus bietet Ihnen die bezaubernde Stadt eine hervorragende Infrastruktur.

Im historischen Kern der Stadt finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage lässt keinen Wunsch mehr offen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,60 kWh/(m²a)
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



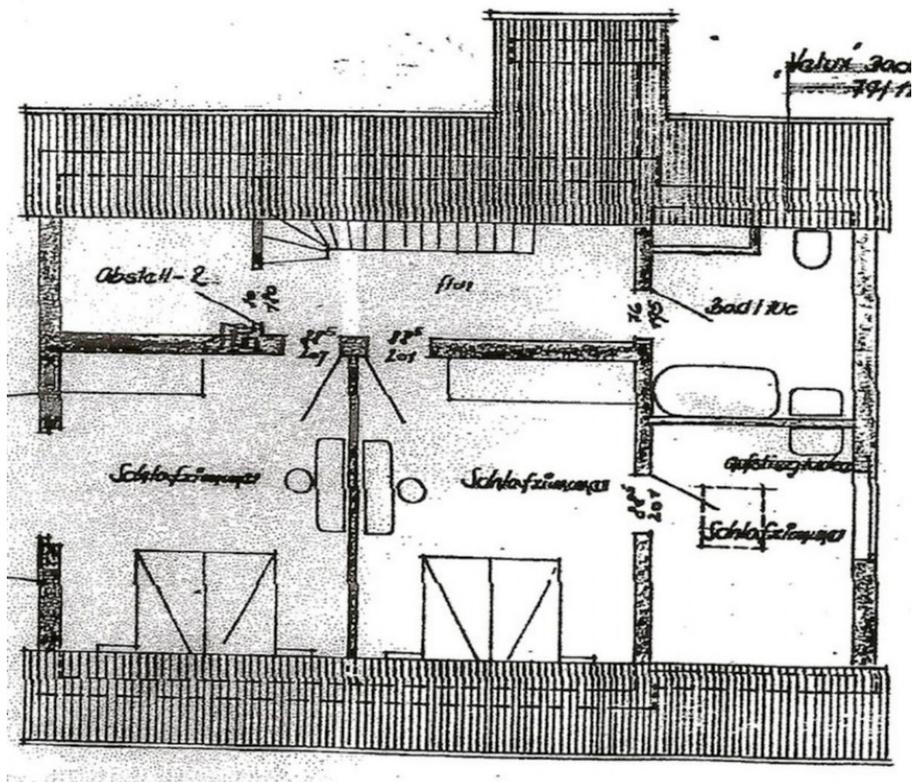
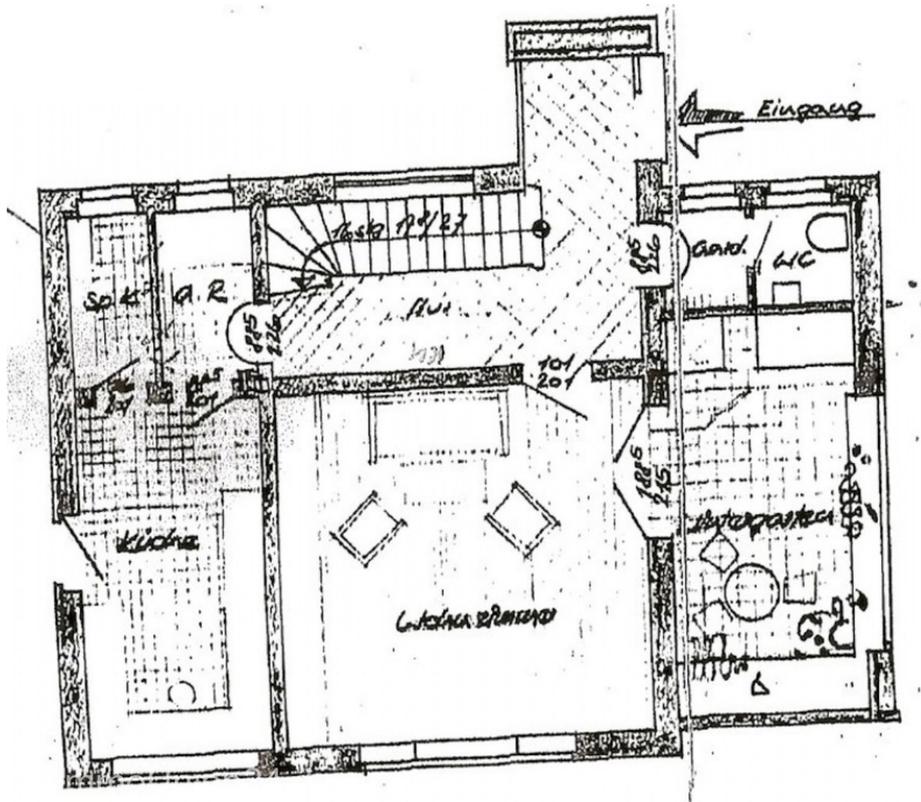
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

