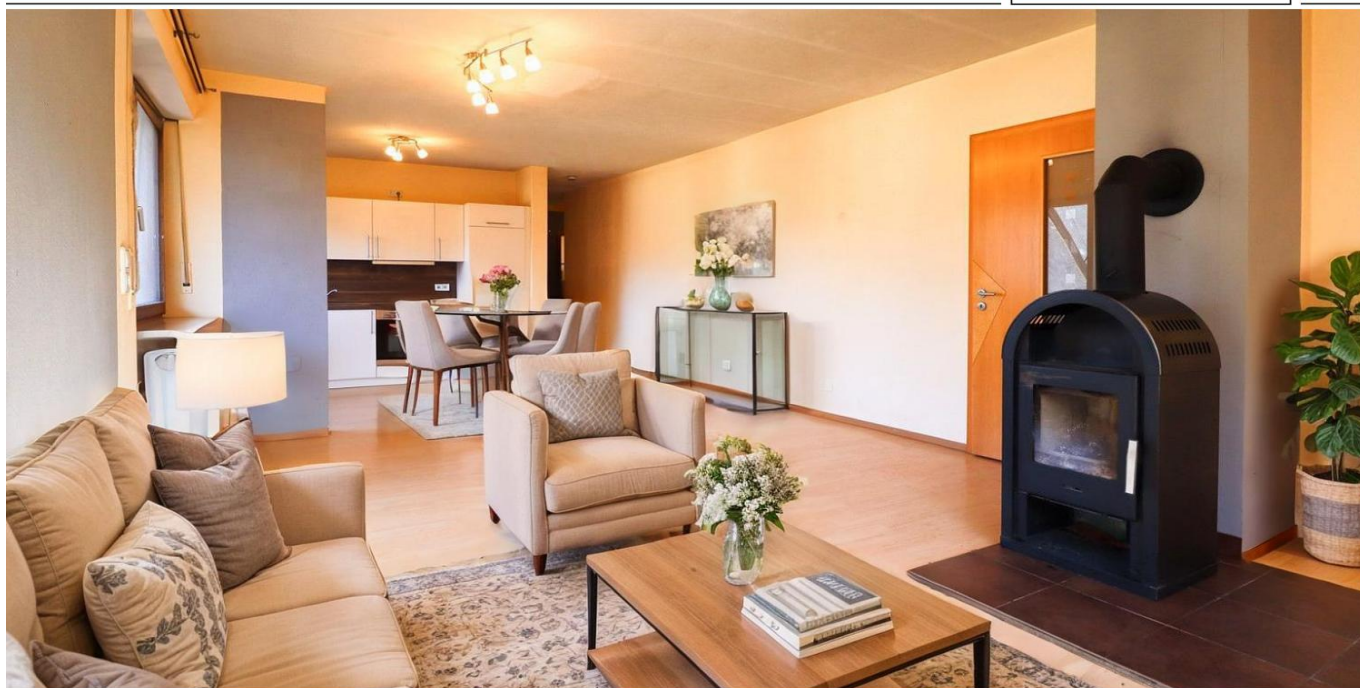


Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Viel Platz, viel Natur, viele Möglichkeiten – Ihr Mehrfamilienprojekt auf dem Land

Objektnummer: 25125045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.518 m²

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25125045
Wohnfläche	ca. 360 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1972
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	219.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



A smartphone displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The phone is positioned in front of a laptop screen showing the Von Poll Immobilien website. The website displays various real estate listings and a market price analysis section. The market price analysis section includes a table with columns for "Marktpreis", "Vermögenswert", and "Vermögensverlust". The table shows data for the year 2019, with a market price of 4.138€, a net value of 313.25€, and a net loss of 665.68€.

**Immobilien-
bewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

VON POLL
IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

www.von-poll.com/forchheim



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Die Immobilie



VON POLL
FINANCE

Für dieses Objekt
erhalten Sie
staatliche
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.*
Unser Experte berät Sie gerne.

*bei energetischer Sanierung

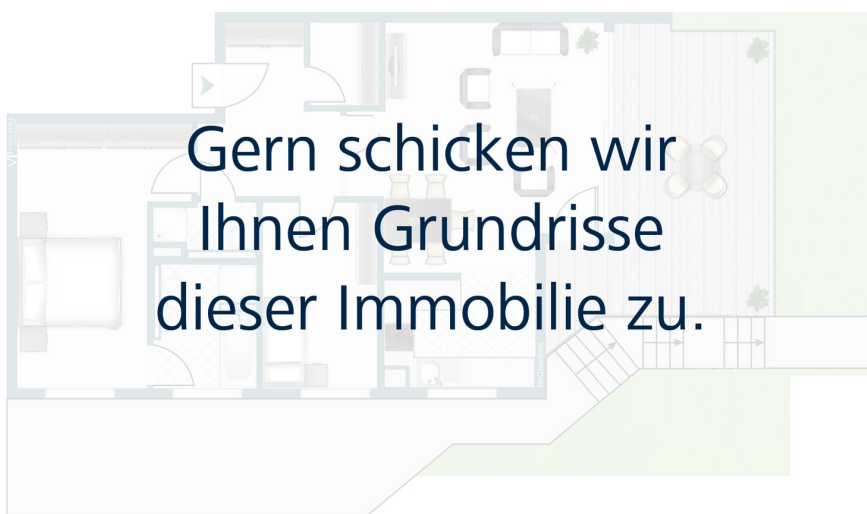


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.com/erlangen

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Alles zum Standort

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 Wegen. 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.

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com