



Objektnummer 1392

Egloffstein - Idyllisch gelegenes, perfektes und großes Einfamilienhaus Energieeffizienzklasse A+

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

697.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	193,0 m²
Nutzfläche	30,0 m²
Grundstücksfläche	680,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Gäste-WC	3,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2016
Zustand	Neuwertig
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Heizungsart	Ofen, Zentral, Fussboden
Befeuerung	Elektro, Solar, Luftwärmepumpe, Holz
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	Keller
Fahrradraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.09.2033
Energiekennwert	Array kWh/(m²*a)
Energieträger	ELEKTRO
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2016
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Inmitten der Fränkischen Schweiz, im Trubachtal, liegt der Luftkurort Markt Egloffstein. Unterhalb der Burg Egloffstein befindet sich am Hang das ursprüngliche Dorf. Die vielen kleinen Gassen haben Charme.

Durch ein aktives Vereinsleben kennt hier noch Jeder Jeden. Ob Sie in der Burg zu Egloffstein heiraten möchten oder im Freibad Ihre Runden schwimmen möchten. Ob Sie mit dem Mountainbike von zuhause aus starten oder zum Brotzeitmachen in die umliegenden Biergärten wandern möchten – in Egloffstein sind Sie richtig.

Der ortsansässige Bäcker bietet Ihnen eine Vielzahl von fränkischen Brotsorten und leckere selbstgemachte Kuchen.

Die Nähe zu Forchheim, Pegnitz und Erlangen/Nürnberg über die B2 macht Egloffstein zum Mittelpunkt. Zur A 9 fahren Sie ca. 15 Minuten, zur A 73 sind es ebenfalls nur ca. 15 Min. Die B2 erreichen Sie in ca. 5 Min. Zur Gräfenbergbahn Richtung Eckental/Nürnberg erreichen Sie in ca. 5 Autominuten.

Ein Kindergarten und die Grundschule sind am Ort. Zur Mittelschule und Realschule fährt der Schulbus nach Gräfenberg. Eine weitere Realschule kann in Ebermannstadt besucht werden. Hier befindet sich auch das Gymnasium. Der VGN fährt regelmäßig nach allen Richtungen.

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein SAHNE-Stückchen von Haus !

Ein wunderschön gelegenes Haus in exklusiver Ausführung aus 2016 im technisch zeitgemäßen Zustand mit fast 200 m² Wohnfläche auf einen leichten Hanggrundstück mit nahezu 700 m².

Alles ist PERFEKT - Packen Sie Ihre sieben Sachen und ziehen Sie ein !

Der Eingang des Hauses befindet sich im Untergeschoss. Das Schlafzimmer mit abgetrennten Ankleidezimmer und ein geräumiges Bad ist derzeit dort vorhanden. Hier hätte man die Möglichkeit einer Umgestaltung z.B. zu einer Praxis, einem Laden oder für ein Büro. Zwei Kellerräume sowie eine Gästetoilette runden diese Etage ab.

Im Erdgeschoss befindet sich das lichtdurchflutete, großzügig geschnittene Wohn,- und Esszimmer mit einem Kamin, der in den kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt. Die geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage und ist offen zum Wohnbereich. Von dort aus gelangt man auf die überdachte Terrasse und den

traumhaftschönen angelegten Garten. Hier erkennt man gleich, das dieses Stückchen Erde mit sehr viel Liebe erschaffen wurde.

Ein Ort an dem man die Seele baumeln lassen kann.

Ein Platz an dem Sie sich rundum wohlfühlen und entspannen können.

Wer kennt es nicht, dieses Gedrängel am Morgen, wer darf zuerst in das Bad?

Im Dachgeschoss stellt sich diese Frage erst gar nicht !! Hier finden Sie zwei geräumige Schlafzimmer die jeweils über ein eigenes Duschbad verfügen.

Sie brauchen noch mehr Platz? Bei diesem Haus kein Problem!! Im ausgebauten Spitzboden befindet sich das Studio. Lichtdurchfluten durch die großen Fenster wird dieser Raum zu einem Rückzugsort für Groß und Klein.

Wäre das kein Traum, eine Immobilie zu erwerben die einem keine Sorgen macht?

- Energetisch TOP*
- Massiv gebaut*
- Hochwertige Materialien*
- Alles was man sich wünscht*

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen Sie sich selbst von

" IHREM ZUKÜNFTIGEN ZUHAUSE"

Ausstattung

- 193 ² Wohnfläche
- NEUBAU aus 2016
- 5 Zimmer
- Eltern-Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank (evtl. Gewerberäume)
- 3 Bäder PLUS 1 Gäste-WC
- 680 m² angelegtes Grundstück
- PV Anlage
- Massivbauweise
- TOP - Ausstattung
- hochwertiger Bodenbelag
- Fußbodenheizung
- traumhafter Marmor-Kamin
- 3fach verglaste Fenster
- teilweise elektrische Rollläden
- extra Qualitäts-Ausführung Wärmepumpe
- zusätzliche Elektro-Arbeiten inklusive Satellitenempfänger
- ausgebauter Spitzboden um zu Chillen oder als weiteres Schlafzimmer
- UG Bad Natursteinboden / Dusche plus separates Gäste-WC
- OG mit 2 Schlafzimmer und jeweils eigenen Bad mit je einer Dusche (auch als Vermietung)

denkbar)

- Garage

Sonstiges

Geldwäschegesetz:
- extra Parkplätze

Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.
- überdachte Terrasse
- schicken Stützmäuer im Hand für Garage und Carport
Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.
- gepflegte Gartenanlage mit Bepflanzungen
Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.
- Pflasterverlegung Vorderseite vom Platz bis in den Carport
Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.

- laut Telekom ist derzeit eine Internetgeschwindigkeit von 50 M/Bits und demnächst 100 M/Bits möglich
Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie.
- Tiere erlaubt
Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !

- Einzug nach Vereinbarung
Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ?

Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen keine Innenbilder veröffentlicht haben.
Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.

In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !
Bitte kontaktieren Sie uns und fordern Sie die 360,- Besichtigung an.
Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns info@bartosch-immobilien.com

Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².

Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.

Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.

Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.

Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !





Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)





Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net



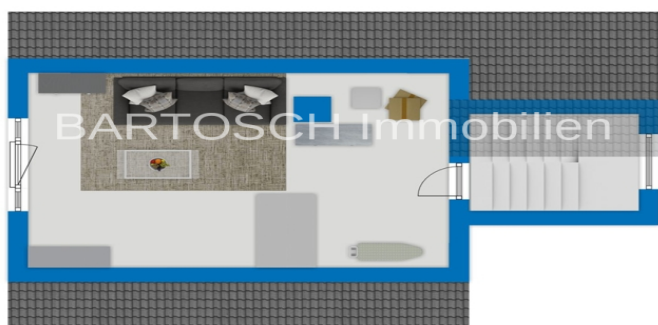
Exposeplan, nicht maßstäblich



Exposeplan, nicht maßstäblich



Exposeplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

