



Eckdaten

Kaufpreis
Provision

389.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	201,0 m²
Nutzfläche	800,0 m²
Grundstücksfläche	2.301,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1974
Zustand	Renovierungsbedürftig
Bad	Wanne, Fenster
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl, Holz
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.02.2036
Energiebedarf	276.90
Energieträger	HOLZ
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1974
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Affalterthal ist ein idyllischer Ortsteil der Marktgemeinde Egloffstein im oberfränkischen Landkreis Forchheim und liegt mitten in der Fränkischen Schweiz.

Die Ortschaft befindet sich im Trubachtal, umgeben von Wäldern, Wiesen und markanten Felsformationen, was der Lage einen besonders naturnahen und ruhigen Charakter verleiht. Trotz der ländlichen Atmosphäre ist Affalterthal verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Bundesstraße B2 sowie die nahegelegene Autobahn Bundesautobahn 9 erreicht man Städte wie Forchheim, Erlangen und Nürnberg in relativ kurzer Zeit, was den Ort auch für Pendler attraktiv macht.

Im Bereich Bildung befinden sich Kindergärten und eine Grundschule in Egloffstein sowie weitere Schulen in den umliegenden Gemeinden und Städten wie Forchheim oder Gräfenberg. Weiterführende Schulen, Realschulen und Gymnasien sind insbesondere in Forchheim und Erlangen gut erreichbar. Damit ist die schulische Versorgung für Familien solide abgedeckt, auch wenn sie teilweise mit kurzen Fahrwegen verbunden ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich in den nahegelegenen Orten Egloffstein, Gräfenberg oder Pretzfeld. Größere Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärzte und weitere Dienstleister sind vor allem in Forchheim und Erlangen vorhanden. Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und erreichbarer Infrastruktur macht Affalterthal besonders für Familien und Naturliebhaber interessant.

Neben der guten Lage bietet Affalterthal und seine Umgebung vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die Fränkische Schweiz ist bekannt für Wanderwege, Radstrecken und Kletterfelsen. Sportlich Aktive profitieren von der abwechslungsreichen Landschaft, die ideale Bedingungen für Mountainbiking, Nordic Walking oder Jogging bietet. In der Region gibt es außerdem zahlreiche Sportvereine, Feuerwehren und traditionelle Dorfvereine, die das gemeinschaftliche Leben prägen. Das Vereinsleben spielt eine wichtige Rolle und stärkt den sozialen Zusammenhalt. Kirchliche Feste, Dorffeste und saisonale Veranstaltungen fördern zusätzlich das Miteinander der Bewohner.

Insgesamt zeichnet sich Affalterthal durch seine naturnahe Lage, die familiäre Atmosphäre und die Nähe zu wirtschaftsstarken Städten aus. Wer ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchte und Wert auf ein aktives Vereinsleben sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten legt, findet hier ein attraktives Wohnumfeld.

Objektbeschreibung

Hofensemble & Nebengebäude

Dieses besondere Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit für all Jene, die von einem Leben mit Weitblick, Freiraum und vielfältigen Möglichkeiten träumen. Im Jahr 1974 wurde auf einem historischen Hofensemble mit Stallungen, Scheune und mehreren Nebengebäuden ein großzügiges Wohnhaus errichtet. Heute präsentiert sich das gesamte Anwesen als Ort mit Geschichte und Charakter – bereit für neue Visionen.

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 210 m² sowie zusätzliche Nutzflächen von rund 800 m² im Haus.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus die Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Zur linken Seite befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Dahinter schließt sich eine großzügige Wohnküche an, die zum Mittelpunkt des Hauses werden kann. Unter der Treppe ins Obergeschoss ist eine praktische Vorratskammer untergebracht.

Rechts neben dem Eingangsbereich liegt eines von mehreren Schlafzimmern. Dahinter befindet sich ein Durchgangszimmer, von dem aus Sie zur Ölzentralheizung aus dem Jahr 2004 sowie zum Raum für die Öltanks gelangen. Über einen Anbau erreichen Sie einen weiteren Bereich des Hauses, in dem eine separate Holzheizungsanlage, ebenfalls aus dem Jahr 2004, installiert ist. Diese wird mit Scheitholz betrieben und bietet eine alternative Heizform für Liebhaber nachhaltiger Wärmequellen.

Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befinden sich ein Badezimmer sowie eine separate Toilette. Von hier aus gelangen Sie durch einen Flur in das vorgesehene Holzlager. Ebenfalls von diesem Bereich aus besteht direkter Zugang zu den Stallungen und zur großzügigen Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei große Zimmer sowie zwei kleinere Räume, die sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Ankleide eignen. Ein weiteres Badezimmer ergänzt diese Etage. Vom Flur aus betreten Sie die etwa 20 m² große Terrasse, die mit einem schönen Fernblick überzeugt und zum Verweilen einlädt.

Das über eine feste Treppe erreichbare Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Das Anwesen selbst umfasst neben dem Wohnhaus mehrere Nebengebäude, die unter anderem als Garagen oder Werkstätten genutzt werden können. Die Einfahrten und Hofflächen sind geteert und ermöglichen eine komfortable Zufahrt. Hinter der Scheune befindet sich ein Hühnerstall mit Auslauf, zudem gehören Garten- und Wiesenflächen zum Grundstück.

Ob Pferdehaltung, Selbstversorgung, Mehrgenerationen-Wohnen oder die Verwirklichung eines ganz persönlichen Lebensprojekts – dieses Anwesen bietet Raum für Ideen und neue Perspektiven. Hier können Sie Ihren Traum vom Leben auf dem Land Realität werden lassen und einen Ort schaffen, der Generationen verbindet.

Fazit:

Ein Anwesen mit Charakter, Geschichte und außergewöhnlichem Potenzial.

Hier können Visionen wachsen – ob als Mehrgenerationenhaus, Lebensprojekt oder Rückzugsort für Naturliebhaber.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Leben auf dem Land und gestalten Sie diesen besonderen Ort nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Bitte rufen Sie nicht an und senden Sie uns das jeweilige, in den Portalen vorhandene, Anfrageformular vollständig ausgefüllt.

Wir melden uns umgehend.

Ausstattung

- Wohnhaus mit viel Platz
- Holz - Zentralheizung aus 2004

zusätzlich

- Öl - Zentralheizung aus 2004
- Aluminium - Doppelverglaste Fenster
- neue Hauseingangstüre

Das Anwesen umfasst:

- geräumige Stallungen
- eine große Scheune
- Hühnerstall mit Auslauf
- zahlreiche Nebengebäude (u. a. als Garagen nutzbar)
- befestigte, geteerte Hofflächen und Zufahrten

Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Pferdehaltung
- Kleintierhaltung
- Selbstversorgung
- Werkstatt oder Gewerbe

Optional können Wälder, Äcker und Wiesen mit einer Gesamtfläche von ca. 11 ha in einem Paket erworben werden.

Einzelne Flächen werden nicht verkauft.

Hier eine Auflistung der Gesamtflächen:

- Waldfläche / Forstwirtschaft ca. 4,34 ha***
- Landwirtschaftsfläche / Acker ca. 0,40 ha***
- Grünland / Wiese ca. 5,98 ha***
- Sonstige Fläche ca. 0,38 ha***

Sonstiges

Geldwäschegesetz:

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.

Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.

Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie.

Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !

Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ?

Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.

In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !

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





Obergeschoss



