BARTOSCH IMMOBILIEN

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import







Eckdaten

Baujahr	***1967***
Zustand	***Gepflegt***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

Online ansehen

Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Garage***
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	***Keller***
Fahrradraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***23.06.2035***
Energiebedarf	***202.40***
Energieträger	***Öl***
Energieeffizienzklasse	***G***
Baujahr	***1967***
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 das vielfältige Vereinsleben und die abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten fühlt man sich in Egloffstein schnell zuhause. Ob Sie im Freibad Ihre Runden schwimmen, mit dem Mountainbike von zuhause aus starten oder zum Brotzeitmachen in die umliegenden Biergärten wandern – hier sind Sie richtig. Der ortsansässige Bäcker bietet fränkische Brotsorten und leckere selbstgemachte Kuchen. Das idyllisch gelegene Freibad mit beheiztem Quellwasser, Kinderbecken, Spielplätzen und Blick auf die Burg ist im Sommer ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Auch wenn es derzeit wegen Sanierungsarbeiten (geplant bis 2026) geschlossen ist, wird es bald wieder öffnen – ein Zeichen für das Engagement der Gemeinde und die langfristige Freizeitqualität.

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

Ihr neues Zuhause mit Panorama-Ausblick im Herzen der Fränkischen Schweiz

In traumhafter Südhanglage von Egloffstein, eingebettet in die unverwechselbare Landschaft des Trubachtals, liegt dieses ganz besondere Haus auf einem großzügigen Grundstück von 1.504 m². Das Anwesen befindet sich in der obersten Reihe des Hangs – mit einem unverbaubaren Blick über das Tal hinweg, der täglich aufs Neue beeindruckt.

Charmant und gepflegt

Erbaut im Jahr 1966, wurde das Haus in den vergangenen Jahren behutsam gepflegt und teilweise modernisiert. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe neben der Garage. Bereits der Weg zum Haus führt vorbei an einem kleinen, idyllischen Teich und altem Baumbestand, die gemeinsam eine einladende und besondere Atmosphäre schaffen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Hauptwohnung mit ca. 130 m² Wohnfläche. Schon

beim Betreten spüren Sie das einladende Raumgefühl.

Die ca. 17 m² große Wohnküche bietet viel Platz zum Kochen und ist direkt mit dem Esszimmer verbunden. Der dort installierte Schwedenofen (Einbau 2013) sorgt für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre – besonders in der kühleren Jahreszeit.

Vom Esszimmer aus öffnet sich der Zugang zum Wohnzimmer, in dem ein offener Kamin weitere Gemütlichkeit verleiht. Die massiven Holztüren und das Parkett verleihen den Räumen eine warme und hochwertige Ausstrahlung.

Ein Highlight ist die Kombination aus dem überdachten Balkon und den nach Süden ausgerichteten, großen Fensterflächen im Ess- und Wohnbereich. Sie bieten einen weiten, unverbaubaren Blick und optimale Lichtverhältnisse bis in die Abendstunden. Die Lage lädt dazu ein, Ruhe, Natur und beeindruckende Sonnenuntergänge in vollen Zügen zu genießen – ob vom Innenraum oder draußen auf dem Balkon.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre Großzügigkeit und bieten viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Beide verfügen über einen direkten Zugang zum charmanten, original erhaltenen Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Etage durch ein zentral gelegenes, modernisiertes Gäste-WC.

Zusätzlicher Wohnraum im Untergeschoss mit eigenem Eingang

Das Kellergeschoss beherbergt eine voll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche. Sie verfügt über eine Einbauküche, einen Wohn-Essbereich mit Holzofen, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad mit Fenster, WC und Waschbecken.

Diese Einheit bietet sich hervorragend als Ferienwohnung, für Gäste, zur Vermietung oder auch für die Nutzung als Praxis oder Atelier an. Die Fenster und Türen der Einliegerwohnung wurden 2011 modernisiert, eine überdachte Terrasse erweitert das Raumangebot nach außen.

Auf dieser Etage befinden sich ebenfalls der Tankraum, die Heizungsanlage, zwei Kellerräume sowie eine großzügige Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und einem erhöhten Sockel für die Waschmaschine. Die Räumlichkeiten lassen sich sowohl über eine Innentreppe vom Erdgeschoss als auch über einen separaten Zugang zur 2-Zimmer-Souterrainwohnung erreichen.

Gartenparadies mit Potenzial

Der große Garten ist eine grüne Oase mit gewachsenem Baumbestand, sonnigen und schattigen Plätzen, Rückzugsorten und Gestaltungsspielraum. Ob Ziergarten, Spielwiese, Gemüsebeet oder

Ruhezone – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Fazit:

Dieses Haus vereint Traumlage, beeindruckenden Ausblick und Wohlfühlkomfort – ideal für Familien, Gäste oder kreative Nutzung. Die Umgebung von Egloffstein begeistert mit unberührter Natur, lebendigem Gemeinschaftsleben und Ruhe. Hier finden Sie einen Ort, an dem jeder Tag zum entspannten Erlebnis wird und Sie sich rundum wohlfühlen.

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

Ausstattung

- Einfamilienwohnhaus mit zusätzlicher Wohneinheit oder Büro, oder Praxis im Untergeschoss mit insgesamt 200 m² Wohnfläche

- ruhige Lage

- große, helle Räume

- Parkettböden

- 1504 m² großes Grundstück

- Naturgarten mit Teich

- Sonnenterrasse

- Sonnenbalkon

- Frühstücksterrasse

- unverbaubarer Blick in das Tal

- 2014 Einbau einer neuen Öl-Zentralheizung

- 2014 Installation Solarthermie-Anlage zur Warmwasserunterstützung

- modernes Gäste WC

- 2013 Holzofen in EG und KG

- offener Kamin im Wohnzimmer

- Edelstahlaußenkamin

- 2011 neu versiegelte Holz- und Parkettböden sowie erneuerte massive Holztüren in Erdgeschoss

- Satellitenanlage/Kabelanschluss

- laut Telekom ist derzeit eine Internetgeschwindigkeit von 100 M/Bits möglich

- zusätzlicher, separater Eingang zur 2 Zimmer-Souterrainwohnung

- Einbauküche in der 2 Zimmerwohnung

- 2011 Erneuerung der Fenster (Doppelverglaste Kunststofffenster) und Türen in der Einliegerwohnung

- neue Wohnungstüre im Untergeschoss

- 2011 Erneuerung der Elektrik in Untergeschoss

- Dachboden doppelt gedämmt (Zwischensparrendämmung + zusätzliche Styropor-Bodendämmung)

- Waschraum

- Kellerraum

- ÖPNV erschlossen

- sofort bezugsfertig

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 !


BARTOSCH Immobilien




BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien
BARTOSCH Immobilien

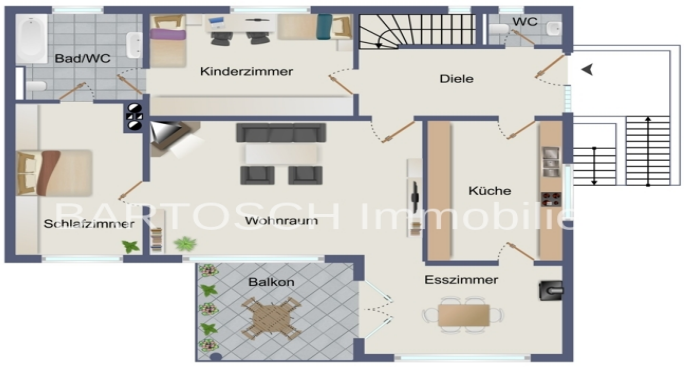

BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


BARTOSCH Immobilien


Bad/WC
Kinderzimmer
WC
Diele
Küche
Schlafzimmer
Wohnraum
Balkon
Esszimmer


Heizung
Keller
Waschküche
Abst.
Duschbad
Flur
10000 L
Schlafzimmer
Küche
Tankraum
Wohnzimmer/
Esszimmer
Terrasse