





Eckdaten

Baujahr	***1956***
Zustand	***Modernisiert***

Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Befeuerung	***Öl***
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Breitband Internet	***Art***
Unterkellert	***Keller***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***16.10.2036***
Energiebedarf	***119.90***
Energieträger	***Öl***
Energieeffizienzklasse	***D***
Baujahr	***1956***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllisch gelegenen Ortsteil Stöckach, einer Gemeinde des Marktes Igensdorf im Landkreis Forchheim. Die Lage verbindet das angenehme Wohnen in einer gewachsenen, ländlich geprägten Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.

Die reizvolle Landschaft der Fränkischen Schweiz mit ihren Wiesen, Wäldern und zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gerade Familien mit Kindern finden hier ein schönes Umfeld zum Aufwachsen, Spielen und Entdecken der Natur.

Kindergärten, Schulen sowie weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen befinden sich in Igensdorf und den umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls bequem erreichbar.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Gräfenbergbahn (RB 21) ist über den Bahnhof Igensdorf erreichbar und verbindet Gräfenberg über Eschenau direkt mit dem Nürnberger Nordostbahnhof. Von dort besteht Anschluss an das U-Bahn-Netz in Richtung Nürnberger Innenstadt.

Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sind zudem die umliegenden Orte und Städte gut erreichbar.

Stöckach bietet somit eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen, dörflichem Charakter und einer alltagstauglichen Verkehrsanbindung – ein idealer Wohnort für Familien, Paare und alle, die sich ein Zuhause mit viel Freiraum, Ruhe und Nähe zur Natur wünschen.

Objektbeschreibung

Gepflegtes Siedlerhaus mit großzügigem Platzangebot, modernisiertem Wohnkomfort und schönem Garten

Dieses typische Siedlerhaus aus dem Jahr 1956 befindet sich auf einem ca. 490 m² großen Grundstück und bietet mit rund 170 m² Wohnfläche sowie weiteren ca. 40 m² Nutzfläche viel Raum für individuelle Wohnideen und ein angenehmes Familienleben.
Das Haus wurde über die Jahre hinweg umfangreich modernisiert und präsentiert sich heute mit einer gelungenen Kombination aus ursprünglichem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Wohnen und Leben im Erdgeschoss:
Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie ein freundlicher Eindruck. Von hier aus gelangen Sie

über eine schöne Holztreppe in das Dachgeschoss.
Das Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige und einladende Raumgestaltung. Das Herzstück des Hauses bildet die geräumige Küche mit Kochinsel und dem angrenzenden, im Jahr 2021 angebauten Esszimmer. Hier entsteht ein schöner Mittelpunkt des Familienlebens – ein Ort, an dem gemeinsam gekocht, gegessen und gemütliche Stunden verbracht werden können. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.
Das Wohnzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort und lässt sich bei Bedarf zusätzlich mit einem Schwedenofen ausstatten, der für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgen kann.
Die Böden im Erdgeschoss sind überwiegend mit Laminat ausgestattet, der Eingangsbereich ist gefliest.
Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2020 erneuert und verfügt über eine großzügige, barrierefreie Dusche, WC und Waschtisch. Die moderne Fliesengestaltung rundet den Raum ab.
Ein geräumiges Schlafzimmer ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss und rundet diese Etage harmonisch ab.

Rückzugsorte im Dachgeschoss:
Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Schlaf- oder Gästezimmer nutzen lassen.
Das Badezimmer wurde 2022 erneuert und ist mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch ausgestattet. Auch hier sorgen die Fliesen für eine pflegeleichte und zeitlose Gestaltung. In den übrigen Räumen wurde Laminat verlegt.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den vollständig ausgebauten Spitzboden. Dank der großzügigen Dachflächenfenster präsentiert sich dieser Bereich angenehm hell und freundlich. Ob als Homeoffice, Hobbybereich oder zusätzliches Kinderzimmer – hier eröffnen sich weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss:
Auch das Kellergeschoss bietet praktische und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Raum wurde bereits wohnlich gestaltet und wird derzeit als Büro genutzt. Der Boden ist hier ebenfalls mit Laminat ausgestattet.
Die weiteren Kellerräume verfügen über einen pflegeleichten, beschichteten Bodenbelag. Neben einem Vorratsraum befindet sich hier auch der Hauswirtschaftsraum mit entsprechendem Wasseranschluss und Bodenablauf.
Ebenfalls im Kellergeschoss befindet sich die 2021 erneuerte Öl-Zentralheizung mit drei Öltanks zu jeweils 1.000 Litern Fassungsvermögen.
Eine Treppe führt vom Keller direkt in den Garten. Auch im unteren Treppenbereich ist ein Bodenablauf vorhanden.

Ein echtes Highlight ist die großzügige, angebaute Garage mit ca. 40 m² Fläche. Eine integrierte

Entwässerungsrinne ermöglicht es, Schmelzwasser und Schnee, der am Fahrzeug haftet, gezielt abzuleiten. Besonders außergewöhnlich ist, dass in der Garage ein Anschluss für einen großen Fernseher vorgesehen ist. Damit lässt sich der Raum beispielsweise in ein ganz privates Autokino verwandeln – eine originelle Idee, die an die gemütlichen Autokino-Abende vergangener Zeiten erinnert. Über die Garage gelangen Sie bequem auf die rückwärtige Grundstücksseite zur Terrasse und in den Garten.

Garten und Außenbereich:
Das ca. 490 m² große Grundstück ist liebevoll und praktisch angelegt. Rund um das Haus führt ein befestigter Weg, während die übrigen Gartenflächen überwiegend als Rasen gestaltet sind.
Eine ca. 4.000 Liter fassende Zisterne ermöglicht die Nutzung von Regenwasser, beispielsweise zur Gartenbewässerung. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein Gewächshaus sowie eine Gartenhütte.
Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und ist sowohl vom Esszimmer als auch über den Außenbereich gut erreichbar.

Ausstattung

Umfangreiche Modernisierungen:
Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und instand gehalten.

Besonders hervorzuheben sind folgende Maßnahmen:
- 2007: Renovierung des Erdgeschosses

- 2007: Erneuerung der Elektroinstallation mit Rundkabeln

- 2007: Verlegung einer Drainage rund um das Gebäude

- 2007: Gehweg ums Haus gepflastert

- 2019: Renovierung des Obergeschosses, teilweise Erneuerung der Elektrik

- 2020: Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss

- 2021: Erneuerung der Öl-Zentralheizung

- 2021: Erneuerung der Haustür

- 2021: Anbau des Esszimmers

- 2021: Erneuerung des Daches mit 160 mm starker Aufdachdämmung

- 2021: Vollständige Dämmung und Neuputz des Hauses

- 2022: Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss

Ausstattung:

- Typisches Siedlerhaus, Baujahr 1956

- Grundstücksgröße ca. 490 m²

- Wohnfläche ca. 170 m²

- Nutzfläche ca. 100 m²

- Photovoltaikanlage inklusive Speicher zur Eigenstromnutzung (2024)

- Großzügige Küche mit Kochinsel

- Angrenzendes Esszimmer (Anbau 2021)

- Einbauküche kann übernommen werden

- Wohnzimmer mit Anschlussmöglichkeit für einen Schwedenofen

- Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss

- Drei Schlafzimmer im Dachgeschoss

- Vollständig ausgebauter, heller Spitzboden mit Dachflächenfenstern

- Zwei modernisierte Badezimmer

- Erdgeschoss: große barrierefreie Dusche, WC und Waschtisch

- Dachgeschoss: Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch

- Öl-Zentralheizung (2021 erneuert)

- Drei Öltanks mit jeweils 1.000 Litern Fassungsvermögen

- erneuerte Doppelverglaste Fenster mit innenliegenden Sprossen und Rollläden

- Überarbeitete originale Zimmertüren

- Laminat- und Fliesenböden

- Gepflegtes Kellergeschoss mit wohnlich gestaltetem Spielzimmer

- Vorratskammer im Keller

- Waschküche mit Bodenablauf

- Großzügige angebaute Garage mit ca. 42 m² und integrierter Entwässerungsrinne

- TV-Anschluss in der Garage (Möglichkeit zur Einrichtung eines privaten Autokinos)

- Ca. 4.000 Liter Regenwasserzisterne

- Terrasse mit direktem Zugang vom Esszimmer

- Garten mit Gewächshaus und Gartenhaus (derzeit als Werkstatt genutzt)

- laut Telekom ist eine Internetgeschwindigkeit von bis zu 50MBit/s möglich

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
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet

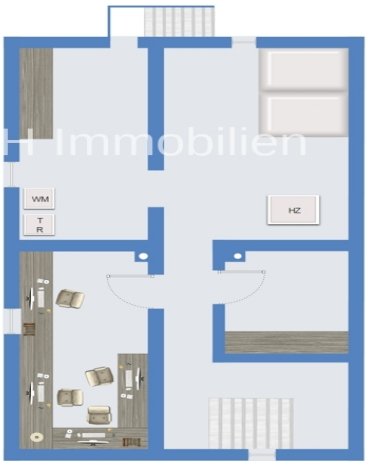

BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


BARTOSCH Immobilien
KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet

Igensdorf
Kellergeschoss



Igensdorf
Erdgeschoss



Igensdorf
Dachgeschoss



Igensdorf
Spitzboden

