



## **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**498.000,00 €**  
**3,57 inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>615,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>590,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>12,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl, Holz</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>92.10</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

## Lage

*Mit dem Hausberg „Walberla“ eröffnet sich die Fränkische Schweiz. Am Fuße dieses Berges finden Sie das wunderschön gelegene Kirchehrenbach mit ca. 2200 Einwohner.*

*Grußwort der Bürgermeisterin Anja Gebhardt auf der homepage der Gemeinde Kirchehrenbach [www.vg-kirchehrenbach.de](http://www.vg-kirchehrenbach.de) :*

*In Kirchehrenbach findet man die besten Voraussetzungen für einen erholsamen und ruhigen Urlaub. Alle Infrastruktureinrichtungen (Verbandsschule, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, Banken, Sportzentrum und Einkaufszentrum sowie eine hervorragende Gastronomie) lassen keine Wünsche offen.*

*Ein reges Vereinsleben schafft eine gute Atmosphäre für ein gelungenes Miteinander in unserer Bevölkerung. Familien sind hier gut aufgehoben. Die notwendigen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Spielplätze, Grund- und Mittelschule, Mittagsbetreuung, Bücherei) in unserer liebenswerten Gemeinde stehen Ihnen zur Verfügung, um ein entspanntes Wohnen und eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung zu ermöglichen.*

### Entfernungen:

- Ca. 10 km nach Ebermannstadt*
- Ca. 10 km nach Forchheim*
- Ca. 30 km nach Erlangen*
- Ca. 45 km zum Flughafen Nürnberg*

## Objektbeschreibung

*Einzigartiges Anwesen mit Wohnhaus und denkmalgeschützter Gaststätte*

*Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als traditionelles Gasthaus mit gemütlicher Stube und Gästezimmern im Obergeschoss oder als attraktives Wohnprojekt mit großzügigen Wohnflächen – hier lassen sich viele Ideen verwirklichen.*

*Die Immobilie besteht aus einer ehemaligen, denkmalgeschützten Gaststätte sowie einem angrenzenden Einfamilienhaus, das 1996 erbaut wurde.*

*Das Wohnhaus präsentiert sich hell, freundlich und durchdacht geplant. Im Untergeschoss*

*befinden sich die Garage, die Heizungsanlage mit Öltanks sowie ein zusätzlicher Kellerraum. Über die Treppe gelangt man ins Erdgeschoss, wo eine großzügige, lichtdurchflutete Küche das Herzstück bildet. Von hier erreicht man den angrenzenden Essbereich und das leicht höher gelegene Wohnzimmer, das mit einem Kachelofen ausgestattet ist und in der kalten Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre schafft. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Zugang auf die wunderschöne, in den Innenhof gerichtete Terrasse/Balkon.*

*Im Dachgeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, von denen zwei einen direkten Zugang zum Balkon bieten. Das Tageslichtbad ist großzügig gestaltet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Der ausgebaute Spitzboden schafft zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche und macht das Haus besonders flexibel.*

*Die denkmalgeschützte Gaststätte direkt nebenan bietet vielfältiges Potenzial.*

*Im Erdgeschoss finden sich der helle und freundliche Gastraum, die angrenzende Küche, ein ehemaliger Verkaufsraum, das Kühlhaus sowie die sanitären Anlagen. Ein Freisitz vor der Gaststube lädt zu einer Außennutzung ein.*

*Im Obergeschoss stehen eine weitere Küche, ein großer Raum, mehrere kleinere Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung – ideal, um Gästezimmer einzurichten oder eine großzügige Wohnung zu gestalten.*

*Zusätzlich bietet das Dachgeschoss Ausbaureserven für weiteren Wohnraum.*

*Der Innenhof rundet dieses Anwesen perfekt ab: Hier befinden sich die ehemalige Wurstküche, eine Holzlege sowie Stellplätze für bis zu drei Autos.*

*Dieses Anwesen ist ideal für Liebhaber historischer Bausubstanz, für Gastronomen, die einem traditionsreichen Haus neues Leben einhauchen möchten, ebenso wie für Investoren oder Familien, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden wollen. Ein Objekt mit Charakter, Geschichte und unzähligen Möglichkeiten.*

*Zudem bietet das Anwesen die Möglichkeit, von steuerlichen Abschreibungen und Förderungen im Rahmen des Denkmalschutzes zu profitieren. Diese finanziellen Vorteile machen das Objekt besonders attraktiv für Käufer, die wirtschaftlich sinnvoll investieren möchten.*

## **Ausstattung**

**Wohnhaus Baujahr 1996 gesamt Wohnfläche 215m<sup>2</sup>**

- Anzahl Zimmer 6
- Schlafzimmer 4
- 1 Balkon ca. 50 m<sup>2</sup> im EG
- 1 Balkon im DG
- Kachelofen
- Öl- Zentralheizung
- PV-Anlage (Balkonkraftwerk) am Balkon
- Bad mit Wanne und Dusche
- Gäste WC - 1 Garage

**Denkmalgeschützte ehemalige Gaststätte**

- Grundfläche EG und OG ca. 400 m<sup>2</sup>
- Anzahl Zimmer 6
- 1 Gastraum
- 1 Saal
- 2 Küchen
- 1 Bad
- getrennte Sanitäreanlagen
- ehemalige Metzgerei mit Verkaufstheke

- **Kühlhaus**
- **Wurstküche/ Nebengebäude**
- **2 Garagen**
- **1 Stellplatz am Grundstück und 2 Carportstellplätze im Innenhof**
- **Außensitzflächen**
- **laut Telekom ist eine Internet-Geschwindigkeit bis zu 100 Mbit/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](mailto:info@bartosch-immobilien.com)**

**Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m<sup>2</sup>.**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

















**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)











**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)















