





Eckdaten

Baujahr	***2009***
Zustand	***Neuwertig***

Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Heizungsart	***Fussboden***
Befeuerung	***Holz***
Gartennutzung	
Kabel/SAT TV	
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	***Keller***
Fahrradraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***19.05.2029***
Energiebedarf	***113.90***
Energieträger	***HOLZ***
Energieeffizienzklasse	***D***
Baujahr	***2009***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Das Anwesen befindet sich in Poppendorf, einem Ortsteil der Gemeinde Pretzfeld im Herzen der Fränkischen Schweiz. Die Region ist bekannt für ihre idyllische Landschaft, sanfte Hügel, Obstgärten und den hohen Freizeitwert. Wander- und Radwege, Kletterfelsen sowie zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten in der Natur liegen praktisch vor der Haustür.

Pretzfeld selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten, insbesondere den für die Fränkische Schweiz typischen Brauereigaststätten.

Weiterführende Schulen, darunter Realschule und Gymnasium, befinden sich im nur rund 7 km entfernten Ebermannstadt (ca. 10 Fahrminuten).

Die nächstgrößere Stadt ist Forchheim, in ca. 15 Fahrminuten erreichbar. Von dort aus bestehen zudem hervorragende Bahn- und Autobahnverbindungen nach Bamberg (ca. 30 Min.), Erlangen (ca. 25 Min.), Nürnberg (ca. 40 Min.) und Bayreuth (ca. 60 Min.).

Dank der ruhigen Lage in Poppendorf genießen Sie naturnahes Wohnen mit viel Lebensqualität – und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte und deren Arbeits- und Freizeitangebote.

Objektbeschreibung

Raum für Visionen:

Einzigartiges Anwesen mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden auf über 5.500 m² Grundstücksfläche.

Beide Häuser werden über eine Hackschnitzelheizung beheizt - UNABHÄNGIG von Gas und Öl.

Das erste Haus:
Ein in 2009 erbaute Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 5.712 m². Perfekt für Familien, die Wert auf Komfort, Qualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Hochwertige Materialien und moderne Technik vereinen dieses Haus.
Schon beim Betreten spüren Sie die einladende Atmosphäre. Sowohl über die Doppelgarage als auch direkt durch die Haustür gelangen Sie zunächst in das großzügige Treppenhaus – der perfekte Empfang, der sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Die Wohnküche öffnet sich fließend zum Wohn- und Essbereich, in dem ein gemütlicher Holzofen

für wohlige Wärme sorgt. Große Fenster lassen viel Licht herein und bieten direkten Zugang zur sonnigen, überdachten Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.
Ein praktischer Vorratsraum sowie ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC vervollständigen diese Etage. Hochwertige Fliesen setzen edle Akzente und schaffen ein harmonisches Gesamtbild.
Über der Garage eröffnet sich ein lichtdurchflutetes Zimmer mit Klimaanlage, das aktuell als Büro genutzt wird – ein inspirierender Ort für konzentriertes Arbeiten oder kreative Ideen.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Das großzügige Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Urinal bietet hohen Komfort.
Der ausgebaute Spitzboden ist schön hell und freundlich und lässt sich ideal als Kinderzimmer, Rückzugsort oder gemütliche Wohlfühloase nutzen.

Das Kellergeschoss beherbergt eine ca. 75 m² große Einliegerwohnung mit separatem Eingang – derzeit und bis 31.05.2026 vermietet.
Ergänzt wird das Kellergeschoss durch den Technikraum incl. Waschküche.
In der Garage wurden außerdem bereits Vorbereitungen für eine Reparaturgrube getroffen – ideal für handwerklich Versierte oder Fahrzeugliebhaber.

Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort zum Leben, Wohlfühlen und Genießen. Hier verbinden sich Ruhe, Raum und Flexibilität mit moderner Ausstattung und perfekter Lage – ein Zuhause, das Sie und Ihre Familie begeistern wird.

Das zweite Haus:
Ergänzt wird das Ensemble durch ein älteres Wohnhaus (Baujahr ca. 1923, ca. 120 m² Grundfläche -kein Denkmal). Im Erdgeschoss ist eine kleine Wohneinheit ausgebaut, während das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss noch ausgebaut werden können. Hier bietet sich die perfekte Chance, attraktive Ferienwohnungen zu schaffen. Erste Arbeiten wie die Verlegung von Leitungen für Elektrik, Heizung (mit Verbindung zur bestehenden Hackschnitzelheizung) Wasser und Abwasser sind bereits erfolgt. Neben dem Haus sorgt ein Carport für zusätzlichen Komfort.

Zahlreiche Nebengebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von zusätzlichem Stauraum über Hobbyflächen bis hin zu individuellen Ausbauideen. In einem der Nebengebäude ist eine moderne Hackschnitzelheizung untergebracht, die für effiziente und nachhaltige Wärme sorgt. Auf mehreren Dächern sind zudem Photovoltaikanlagen (Speicher mit 16 kWh ist vorhanden) installiert.

Das Dorfbächlein fließt direkt nebenan und verleiht dem Grundstück eine ruhige, natürliche Atmosphäre.

Die weitläufigen Außenflächen mit großem Garten und einer Wiese in leichter Hanglage runden das

Bild ab und eröffnen ideale Voraussetzungen für Menschen UND Tier, die Wert auf Platz, Freiheit und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Auf Wunsch können weitere Acker-, Wiesen- und/oder Waldflächen in unmittelbarer Nähe dazu gekauft werden.

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

Ausstattung

- 5712 m² großes Grundstück in ruhiger Lage

- Hackschnitzelheizung - UNABHÄNGIG von Gas und Öl - versorgt beide Häuser

- Wohnhaus Baujahr: 2009
- Daten (Wohnfläche, Energieausweis, Anzahl Zimmer...) vom Exposè beziehen sich lediglich auf dieses Haus

- Wohnfläche ca. 226 m² (EG, DG und Spitzboden)

- zusätzlich - Einliegerwohnung ca. 75 m²

- Nutzfläche im Haus ca. 14 m²

- Dreifachverglaste Kunststofffenster

- Hochwertige Böden

- Fußbodenheizung - eine Umstellung auf eine Wärmepumpenheizung wäre durch die PV Anlage möglich

- Moderne Bäder

- Wäscheabwurfschacht von den beiden oberen Bädern zur Waschküche

- Holzofen mit Speckstein

- Elektrische Jalousie

- PV-Anlage mit 30 kWp und 16 kWh Speicher, Inbetriebnahme 2022 und 2023,

- Klimaanlage im derzeitigen Büro (Zimmer oberhalb der Garage)

- In allen Räumen Verkabelung für LAN, Telefon und SAT-TV vorhanden

- Doppelgarage mit Vorbereitung zur Reparaturgrube

- zusätzliches Wohnhaus BJ ca. 1923 - kein Denkmalschutz - ca. 120 m² Grundfläche (EG, 1 OG + DG)

- angebautes Carport

- Holzschuppen

- Werkstatt

- weiter Garage

- Maschinenhallen

- 2 Gewölbekeller, einer davon mit direktem Zugang von der Garage

- Garten und Wiesenfläche

- Gemüsegarten mit Hochbeeten

- 30 m³ Regenwasserzisterne mit Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung

- Bachlauf direkt nebenan

- SAT - TV

- laut Telekom eine Internetgeschwindigkeit bis zu 250 M/Bits

- Speedpipes für Glasfaseranschluss in beide Häuser verlegt

- weitere Wald-, Acker- und Wiesenflächen sowie Wirtschaftsräume können optional erworben werden

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


Treppenhaus
Waschküche
Küche
Flur
Abstellraum
Wohnen/Essen
Schlafen







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