



Eckdaten

Kaufpreis
Provision

848.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Nutzfläche	400,0 m²
Grundstücksfläche	5.712,0 m²
Gesamtfläche	700,0 m²
Anzahl Zimmer	20,0
Anzahl Schlafzimmer	10,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Terrassen	2,0
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	1,0
Einliegerwohnung	1,0
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

Wir bieten Ihnen einen Resthof auf über 5.500 m² Grundstücksfläche, 2 Wohnhäuser, 2 Gewölbekeller und vielen Nebengebäuden.

Auf dieser Flurnummer besteht ein Gemeinderecht (1/1) in Form eines Holzrechts, das ideal zur bereits bestehenden Hackschnitzelheizung passt.

Weitere Flächen wie Wald, Acker und Wiese können optional erworben werden.

Ein Einfamilienhaus Baujahr 2009 überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein weitläufiges Grundstück von ca. 5.712 m². Das Objekt bietet viel Raum für komfortables Wohnen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Eingangsbereich über Haus oder Doppelgarage führt in ein großzügiges Treppenhaus. Die offene Wohnküche geht fließend in den Wohn- und Essbereich über, ein Holzofen setzt dabei wohnliche Akzente. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und verbinden den Innenraum mit der überdachten Terrasse. Ein Vorratsraum sowie ein modernes Duschbad komplettieren das

Erdgeschoss.

Über der Garage befindet sich ein helles, klimatisiertes Zimmer, ideal als Büro oder Arbeitsbereich. Im Dachgeschoss liegen zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit Ankleide sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken. Der ausgebaut Spitzboden bietet zusätzliche flexible Fläche.

Das Kellergeschoss umfasst eine vermietete Einliegerwohnung (ca. 75 m²) mit separatem Eingang sowie einen Technik- und Waschraum.

Zahlreiche Nebengebäude (Maschinenhalle, Tierstallung, Garagen mit Vorbereitung einer Reparaturgrube, Werkstatt, Waschküche, Gewölbekeller) 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.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein älteres Wohnhaus (Baujahr ca. 1923, ca. 120 m² Grundfläche -kein Denkmal). Im Erdgeschoss ist eine kleine Wohnung vorhanden, 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.

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.

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

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
- Wohnhaus Baujahr: 2009
Wohnfläche ca. 226 m² (EG, DG und Spitzboden)
Einliegerwohnung: ca. 75 m², vermietet
- zusätzliches Wohnhaus BJ ca. 1923 - kein Denkmalschutz ca. 160 m² Grundfläche
EG, OG und DG
- angebautes Carport
- Doppelgarage mit Vorbereitung zur Reparaturgrube
- weitere Garagen
- Maschinenhallen
- Tierstallung
- Waschküche
- Holzhaus
- Werkstatt
- 2 Gewölbekeller, einer davon mit direktem Zugang von der Garage
- Bestehendes 1/1-Gemeinderecht (Holzrecht) – passend zur vorhandenen Hackschnitzelheizung

Daten für das Wohnhaus BJ 2009:

- 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*
- *laut Telekom eine Internetgeschwindigkeit bis zu 250 M/Bits*
- *Speedpipes für Glasfaseranschluss in beide Häuser verlegt*
- *Nutzfläche im Haus ca. 14 m²*
- *30 m³ Regenwasserzisterne mit Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung*
- *Garten und Wiesenfläche*
- *Gemüsegarten mit Hochbeeten*
- *Bachlauf direkt nebenan*
- *weitere - Wald-, Acker- und/ oder Wiesenflächen können optional mit 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 Handelsregistrauszugs, 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 !

























