



96194 Walsdorf

Großzügiges Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Garten am Ortsrand von Erlau/Walsdorf



499.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

949 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Sabine Ross

Tel.: 0049951862345

immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Gesamtfläche	250 m ²
Grundstücksfläche	949 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaufpreis / qm	2.495 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.08.2036
Baujahr (Haus)	1983
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	271.10



Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

- Gepflegtes Einfamilienhaus in Walsdorf-Erlau
- Großzügiges Grundstück mit ca. 949 m² Fläche
- Solide Massivbauweise aus dem Jahr 1983
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Erdgeschoss mit ca. 143 m² Wohnfläche und komfortablem Wohnen auf einer Ebene
- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- Direkter Zugang zur überdachten Terrasse
- Einbauküche im Erdgeschoss vorhanden
- Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Bidet
- Zusätzliches Gästebad mit Fenster, Dusche und WC
- Dachgeschoss mit weiteren ca. 57 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss aktuell noch bis 31.03.2027 vermietet, dann frei werdend
- Dachgeschoss mit Tageslichtbad, Badewanne und WC
- Balkon im Dachgeschoss vorhanden
- Zusätzlich ausgebauter Dachbodenraum
- Weitere Nutzflächen im Keller
- Garage für Ihr Fahrzeug oder als zusätzliche Abstellfläche
- Gepflegter Zustand entsprechend dem Baujahr
- Sofort verfügbar
- Attraktive Immobilie in ruhiger Lage von Walsdorf-Erlau
- Fußbodenheizung im EG und DG vorhanden, außer Gäste- und Schlafzimmer

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Walsdorf, einer attraktiven Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, viel Grün und einer naturnahen Umgebung, die hohen Erholungswert bietet. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die Stadt Bamberg und einer soliden Infrastruktur im Ort.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, verschiedene Ärzte, Bäcker, Frisöre, sowie diverse Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Lage verbindet somit ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Angebote und eignet sich ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen schätzen.























