

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenohe / LKR Forchheim



91367 Weißenohe

Kaufpreis: 357.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 153,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 579,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6  
Objekt-Nr.: 1212040

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Alexander GROSS  
ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH  
info@gross-immo.de  
+49 171 7422181

Objektart	Haus
Anzahl Terrassen	1
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Bezug ab	ab sofort
Anzahl Garage	1
Anzahl Stellplatz	2
Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	258,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1950+1983
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	05.04.2025
Energieausweis gültig bis	04.04.2035
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Provision	2,98 % Käuferprovision (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenohe / LKR Forchheim



Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenohe

Kaufpreis: 357.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 153,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 579,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

## Objektbeschreibung

In angenehmer, ruhiger Lage eines Wohngebietes steht dieses Einfamilienhaus mit idyllischem Bachlauf durch das Grundstück...

Das 1950 erstellte, nicht unterkellerte Haus wurde im Jahre 1983 durch einen voll unterkellerten Anbau erweitert. Es befindet sich auf einem mit überschaubarem Aufwand zu pflegenden Grundstück in Weißenohe - Dorfhaus.

Das Haus ist folgendermaßen unterteilt:

Erdgeschoss: ca. 86 m<sup>2</sup>. Großes, helles Wohnzimmer mit Terrassenzugang, ein weiteres großes Wohn- oder Schlafzimmer, Küche mit angeschlossenen Esszimmer, Gäste-Duschbad mit WC, Diele mit Garderobenmöglichkeit und ein Abstellraum.

Obergeschoss/Dachgeschoss: ca. 59 m<sup>2</sup>, praktisch auf 3 Schlaf- oder Kinderzimmer, ein Bad mit Badewanne, Waschtisch, Toilette und Waschmaschinenanschluss, sowie ein Flur/Diele mit Abstellmöglichkeiten.

Untergeschoss/Keller: Das Anwesen ist teilweise unterkellert. Heizungsraum, separater Heizölraum und diverse andere Räumlichkeiten für Lager- und Freizeitaktivitäten.

Der große Kellerraum hat auch einen Ausgang zum Garten.

Eine Garage mit manuell bedienbarem Schwingtor ist direkt am Haus, ein zusätzlicher Außenstellplatz ist in der Garagenzufahrt vorhanden.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 579 qm mit einem schönen, kleinen Garten mit Gartenhäuschen, sowie pflegeleichte Rasenflächen,

Hecken und Sträuchern.

Die herrliche Terrasse mit direktem Gartenzugang lädt zum Entspannen ein.

## Lagebeschreibung

Weißenohe befindet sich im Landkreis Forchheim in Bayern, in der fränkischen Region. Die Gemeinde liegt in einer landschaftlich reizvollen Gegend, die geprägt ist von Wäldern, Wiesen und Seen, ideal für Natur- und Outdoor-Aktivitäten. Mit kurzen Wegen erreichbar sind Gräfenberg und Igensdorf.

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen, ländlichen Umgebung in der fränkischen Schweiz, die sich perfekt für Menschen eignet, die die Natur schätzen und dem Trubel der Stadt entfliehen möchten. Die Nähe zu den fränkischen Seen und Wanderwegen macht die Gegend besonders attraktiv für Erholung und Freizeit.

Verkehrstechnisch ist Weißenohe sehr gut angebunden: Die B2 führt direkt an Weißenohe vorbei, die A73, sowie auch die A9 sind in der Nähe, was eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Bayreuth, Bamberg und Erlangen ermöglicht. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel, wie Buslinien, sorgen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. In der Umgebung gibt es kleine Geschäfte, Gasthäuser (Klosterbrauerei Weißenohe mit Biergarten oder das Gasthaus zum Lillachtal) und lokale Einrichtungen, die das tägliche Leben angenehm machen. Die Nachbarschaft ist freundlich und familiär, was das Wohnen dort besonders attraktiv macht.

Weitere Informationen unter: [www.weissenohe.de](http://www.weissenohe.de)

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenhohe / LKR Forchheim



Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenhohe

Kaufpreis:	357.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	153,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.):	579,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6

## Ausstattung

weitere Details / Erneuerungen:

- renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus (größtenteils Baujahreszustand) mit Garage
- Ölzentralheizung mit Kunststofftanks (2000)
- große Garage mit Schwingtor (auch für 2 kleinere PKW Platz)
- Terrasse mit rd. 8 qm vor dem Haus
- 2 Gartenhäuschen für Garten - und Freizeitgeräte
- pflegeleicht angelegter Garten / Grünfläche mit wunderschönem Bachlauf (Lillach)

## Sonstiges

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen ist bereits geräumt und kann kurzfristig bezogen werden.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung. Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenohe / LKR Forchheim



Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenohe

Kaufpreis: 357.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 153,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 579,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6



bachlauf



terrasse



wohnzimmer1\_eg



esszimmer\_eg

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenhohe / LKR Forchheim



Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenhohe

Kaufpreis: 357.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 153,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 579,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6



küche\_eg



wohnen\_schlafen2\_eg



duschbad\_eg



flur\_treppenhaus\_eg

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenohe / LKR Forchheim



Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenohe

Kaufpreis: 357.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 153,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 579,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6



zimmer1\_dg



zimmer2\_dg



zimmer3\_dg



bad\_dg

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenhohe / LKR Forchheim



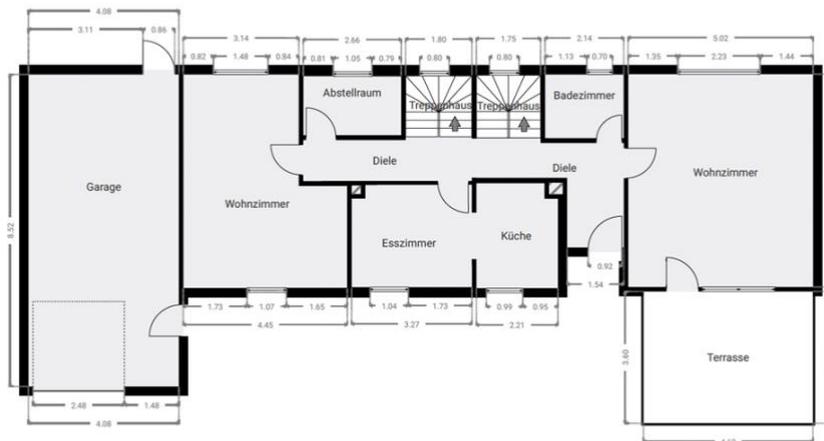
Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenhohe

Kaufpreis: 357.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 153,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 579,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

EFH



▼ Erdgeschoss



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möbelungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Raummittelmaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 1/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der iSFZustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

grundriss\_eg

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenhohe / LKR Forchheim



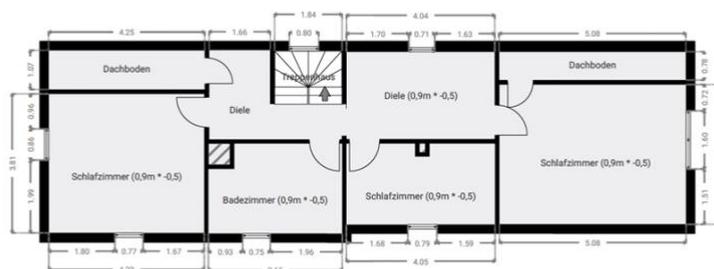
Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenhohe

Kaufpreis: 357.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 153,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 579,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

EFH

  
ALEXANDER GROSS  
IMMOBILIEN

▼ Dach



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechteckigen Räumen wird das gewichtete Raummittelmaß nach WoFIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 8/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

grundriss\_dg

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenhohe / LKR Forchheim



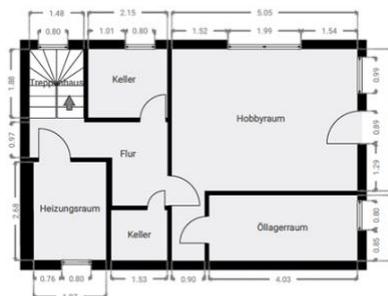
Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenhohe

Kaufpreis: 357.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 153,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 579,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

EFH



▼ KG (RH 2,02m)



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittellmaß nach WofIV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 14/18

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.

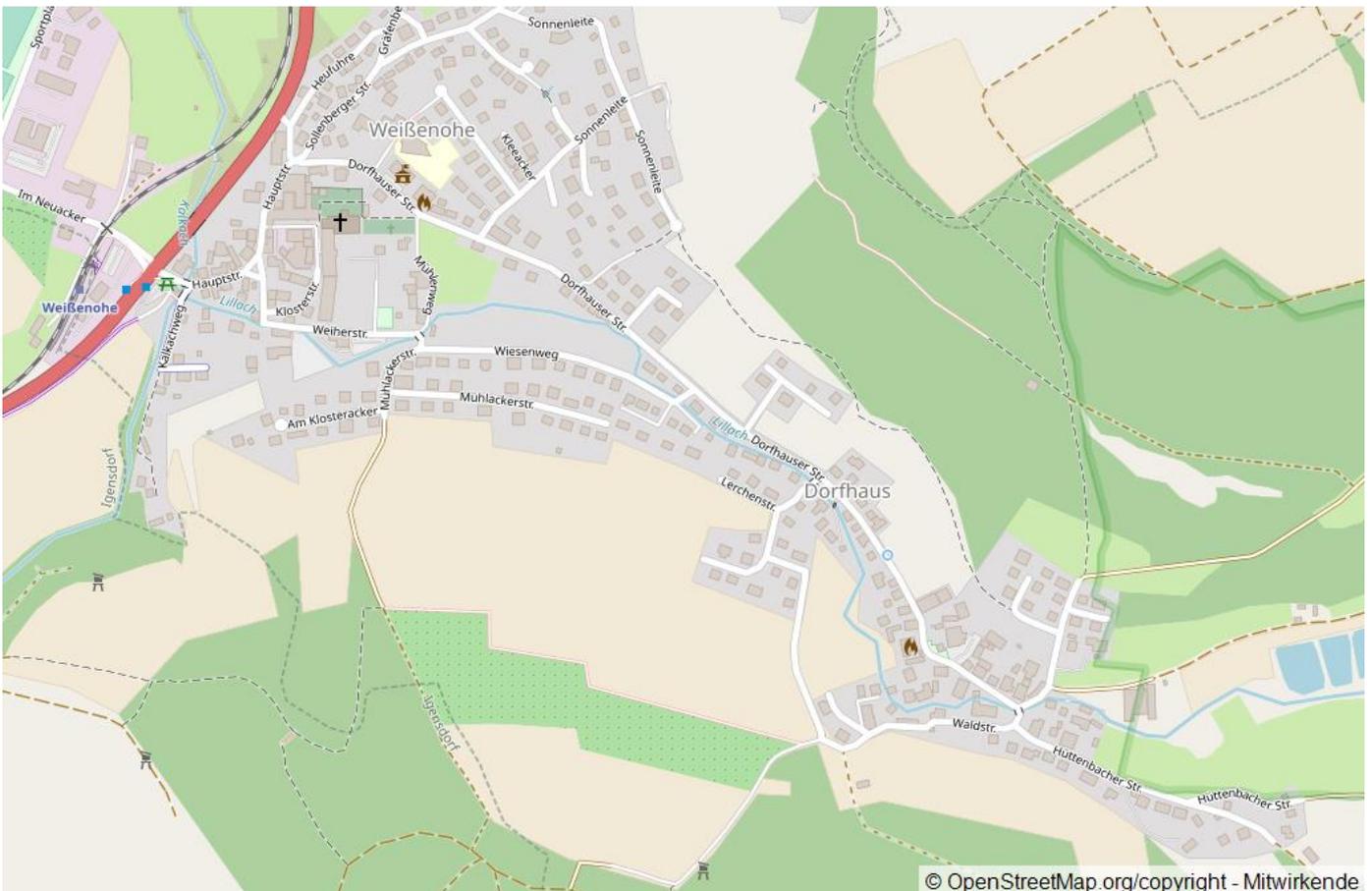
grundriss\_kg

# Einfamilienhaus mit Bachlauf in Weißenohe / LKR Forchheim



Objekt-Nr. 1212040: 91367 Weißenohe

Kaufpreis:	357.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	153,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.):	579,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6



91367 Weißenohe