

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hirschaid

### Ihr Traumhaus bei Hirschaid



Objekt-Nr. **OM-308300**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Oliver Fandre

Jungenhofener Weg 23  
96114 Hirschaid  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.043,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	275,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Röbersdorf, einem idyllischen Dorf am Rande der malerischen Fränkischen Schweiz. Unser charmantes Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und Nähe zu vielen Annehmlichkeiten. Hier, wo sich Tradition und modernes Wohnen harmonisch verbinden, erwartet Sie ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Erleben Sie die perfekte Balance zwischen Abgeschlossenheit und Erreichbarkeit.

Genießen Sie großzügige Wohnräume auf 2 Etagen, die von natürlichem Licht durchflutet werden, dazu ein Untergeschoß mit Sauna und großzügig ausgestatteter Bar, welches das gewisse Etwas an Exklusivität bietet. Der einzigartige Garten mit umliegender Terrasse bietet nicht nur genug Platz für die ganze Familie, sondern auch Erholungsorte für alle Wetterlagen. Lassen Sie sich von diesem besonderen Anwesen verzaubern und machen Sie es zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Willkommen in Röbersdorf, einem gemütlichen Ort am Rande der Fränkischen Schweiz und nur einen Steinwurf von Hirschaid entfernt. Diese idyllische Ortschaft besticht durch ihre natürliche Schönheit und ruhige Atmosphäre, die perfekt ist für alle, die das Leben inmitten der Natur genießen.

Röbersdorf bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung und eine gute Infrastruktur Vorort mit Kindergarten, Schule, diversen Vereinen und sogar einer Brauerei. Mit malerischen Wanderwegen direkt vor Ihrer Haustür können Sie die Schönheit der Fränkischen Schweiz zu Fuß oder auf dem Motorrad entdecken und atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Landschaft genießen. Die Nähe zu Hirschaid sorgt zudem für eine gute Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote.

Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend ausgebaut, mit dem Bahnhof in Hirschaid, der B505 mit Anschluss zur A3 Richtung Würzburg und Frankfurt sowie dem Frankenschnellweg A73 ab Hirschaid. Dies bietet Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte und erleichtert sowohl den Berufspendlern als auch Reisenden den Weg. Des Weiteren befinden sich in der Nähe bekannte Industrieunternehmen in Erlangen und Bamberg sowie renommierte Sportfirmen in Herzogenaurach und vieles mehr, was Röbersdorf zu einem attraktiven Wohnort für Berufstätige macht.

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus ländlicher Idylle und urbanem Komfort in Röbersdorf. Ob beim Spaziergang durch die umliegenden Wälder, beim Genuss regionaler Spezialitäten in gemütlichen Gasthäusern oder beim Entspannen im eigenen Garten – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,62 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Seitenterrasse



Essbereich mit Kamin



# Exposé - Galerie



Essbereich Galerie



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnbereich, offener Kamin

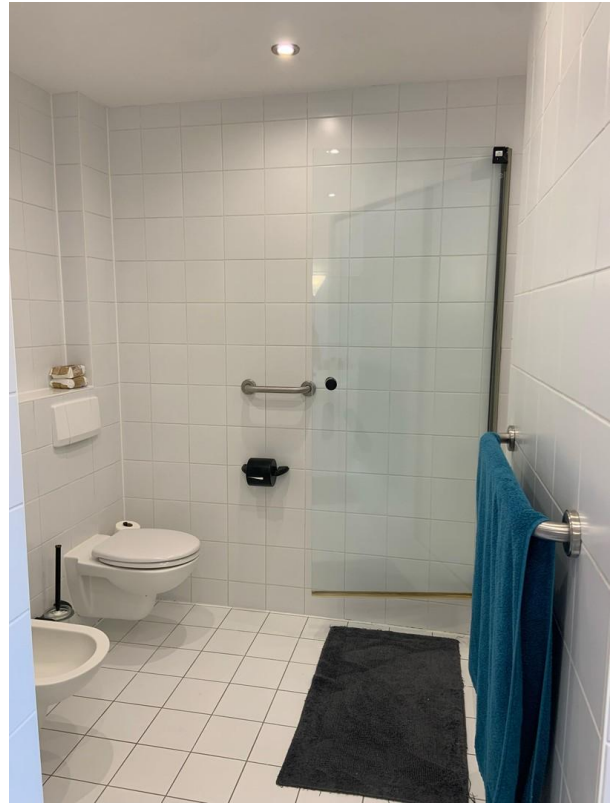


Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bad, Eltern



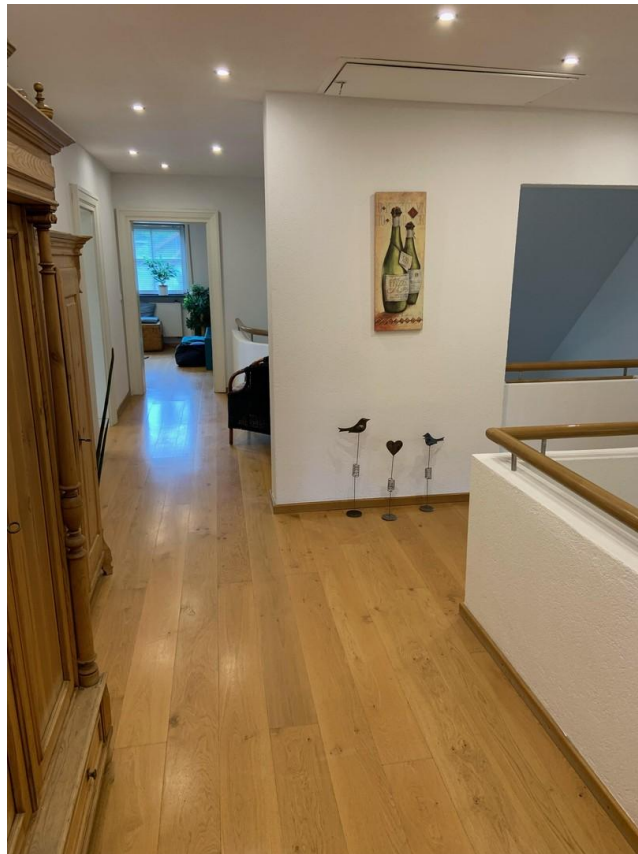
Bad, Eltern



Bad, Einliegerwohnung



# Exposé - Galerie



Flur, 1. OG



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Einliegerwohnung



# Exposé - Galerie



Küche, Einliegerwohnung



Galerie

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer



# Exposé - Galerie



Umkleidezimmer



Dachboden

# Exposé - Galerie



Waschküche



Bar



# Exposé - Galerie



Bar



Heizung

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Sauna



# Exposé - Galerie



Bad, Sauna



Keller

# Exposé - Galerie



Seitenterrasse



Blick von Terrasse



# Exposé - Galerie



Hauptterrasse



Beet mit Teich



# Exposé - Galerie



Rückansicht



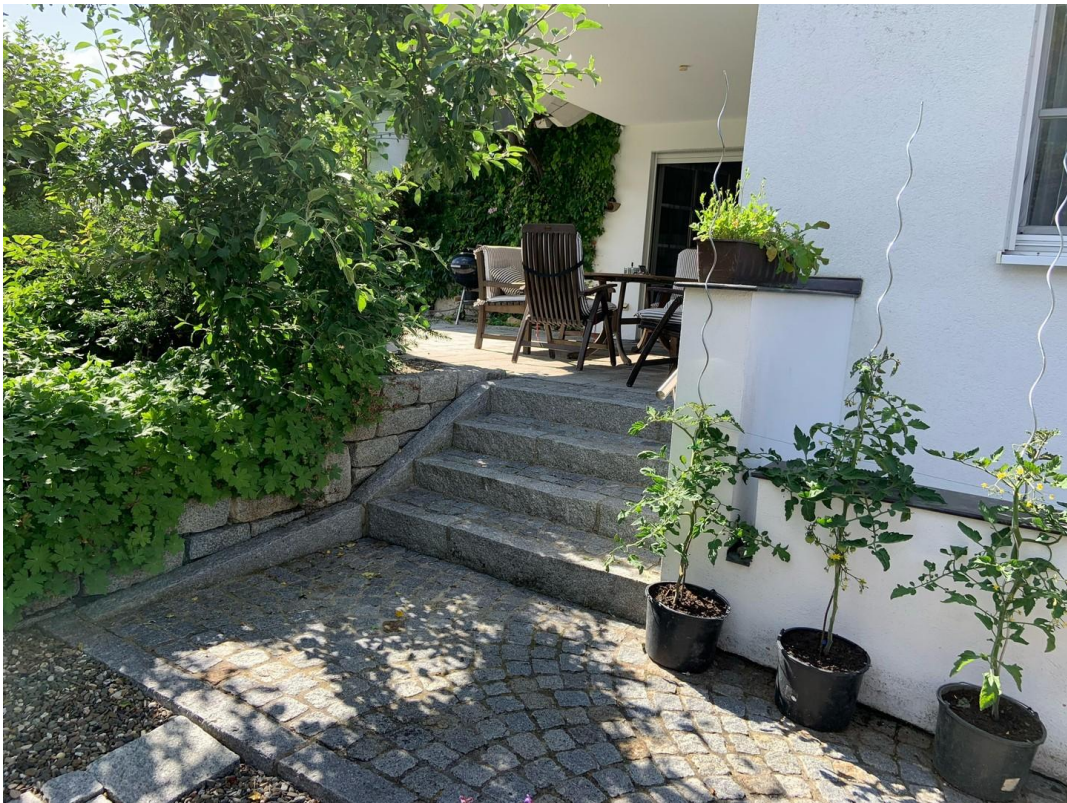
Rückansicht



# Exposé - Galerie



Garten, Seite



Seitentreppe zur Terrasse



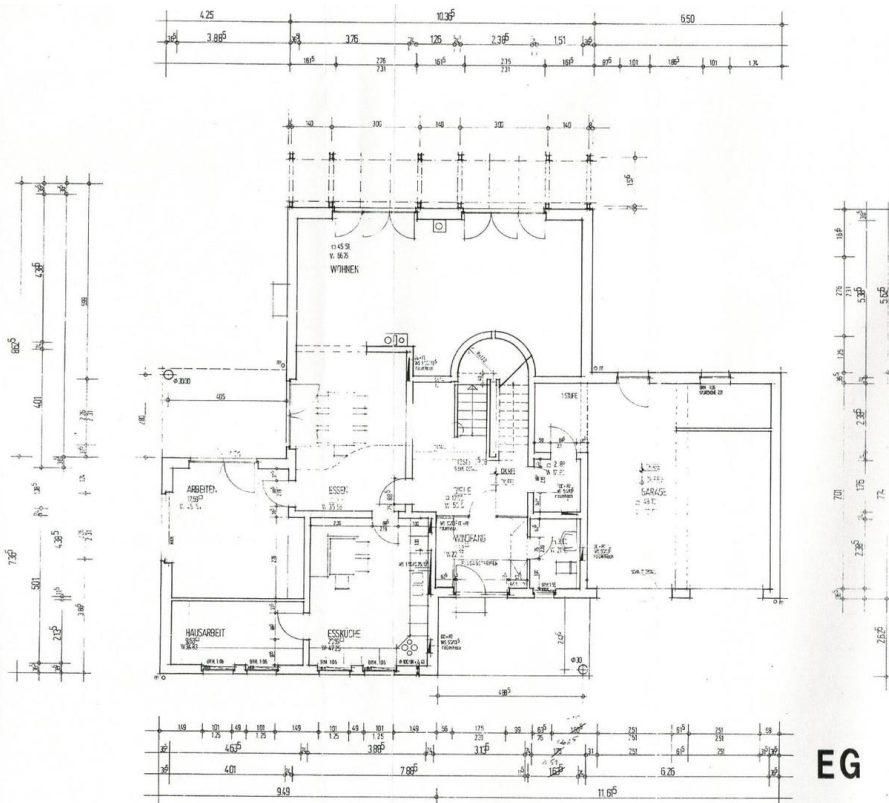
# Exposé - Galerie



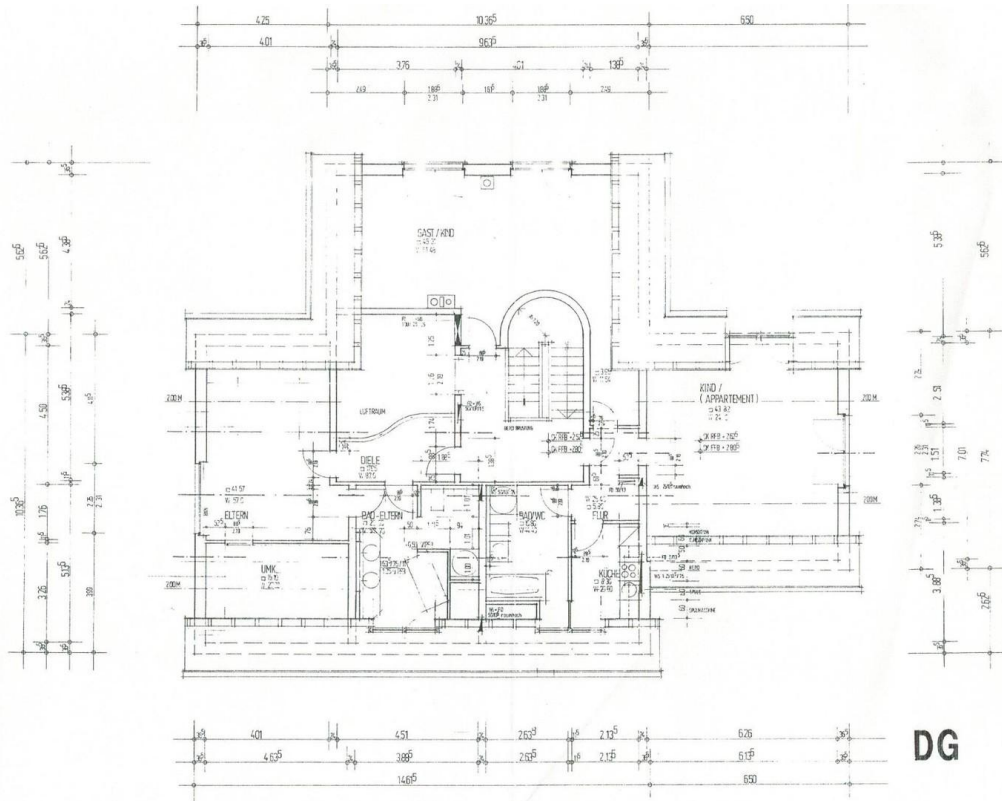
Kellertreppen



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

