

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Gräfenberg

### Vollständig renoviertes Schmuckstück im Scheunenviertel Gräfenbergs



Objekt-Nr. **OM-310234**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Christel Heidinger

Egloffsteiner Str. 14  
91322 Gräfenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	364,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne ehemalige Scheune ist ein Liebhaberobjekt!

Der Gewölbekeller ist 300 Jahre, die Ostseite des Hauses 200, und die Westseite 120 Jahre alt. Es wurde kontinuierlich bis 2023 renoviert. Es gibt 4 separate Wohnungen (separate Zähler für Strom/Wasser/Heizung). Aus feuerschutzrechtlichen Gründen sind 3 Wohnungen durch zusätzliche, innen liegende Treppen miteinander verbunden. Dadurch gilt das Haus offiziell als 2-Familienhaus.

Von individuellen Wünschen wie Wändestreichen abgesehen ist das Haus bezugsfertig und ohne Renovierungsnotwendigkeit.

Wegen der großen Entfernung zu fremden Strahlungsquellen ist das Haus frei von Elektrosmog.

Die Pellets-Zentralheizung versorgt Heizung und Warmwasser für sämtliche Wohnungen (alle Zimmer haben Heizkörper) und beide Dachböden, nach Vorschrift gewartet, Baujahr 2003.

- Dach und Dämmung 2022 neu, 4 Gauben
- 4 Kamine: 1 Kamin für die Pelletsheizung, 3 Kamine mit neuen Edelstahlrohren bzw. Schamotte. An jedem Kamin gibt es mehrere Anschlüsse, somit kann jede Wohnung auch ausschließlich mit Holz beheizt werden.
- Das Haus hat sehr dicke Mauern. Dadurch kühlt es im Winter nicht aus und im Sommer hält es angenehm kühl. Sehr positiv macht sich das beim Verbrauch von Pellets und Holz bemerkbar. Im Verhältnis zur beheizten Gesamtläche war unser Verbrauch immer gering.
- Isolierglasfenster, Kunststoff oder Holz
- Haus im Ensembleschutz, das heißt, Änderungen an der Außenfassade müssen vom Denkmalamt genehmigt werden; im Innenbereich hat man freie Gestaltungsmöglichkeit

### Ebene 1

- 67 m<sup>2</sup> Wohnung mit 3 Zimmern
- Offene Küche geht unmittelbar über zwei Stufen ins Wohnzimmer über, Sichtbalken
- Bad: mit Badewanne, Dusche, Fenster
- Toilette extra, mit Fenster
- Böden: Holz, Fliesen und Laminat
- Türen: Massivholz, außer zum Bad und zur Toilette
- Terrassentür zur Terrasse Richtung Süden, Zugang zum Garten
- Zugang zum Atelier. Dieser 27 m<sup>2</sup> große Raum mit einer Deckenhöhe von 3,6 Metern ist das Schmuckstück des Hauses. Das zweiflügelige Tor ist Richtung Süden mit Blick auf eine mehrere 100 Jahre alte Linde. Von hier aus gelangt man in den Garten und zur Ebene 2.

### Ebene 2

- 67 m<sup>2</sup> Wohnung mit 3 Zimmern
- Offene Balken, Kamin, Balkon Richtung Süden
- Bad: mit Wanne, Dusche, Toilette, Fenster
- Böden: Holz, Fliesen und Laminat
- Türen: Massivholz

### Ebene 3

- Zugang zu 2 Wohnungen

Wohnung Richtung Westen (derzeit als Heilpraktikerpraxis genutzt)

- 2019 komplett renoviert
- 67 m<sup>2</sup> Wohnung mit 2 Zimmern, schräge Wände, offene Holzbalken
- Kamine, beide Zimmer mit Wasseranschluss
- Bad: Dusche, Toilette, Fenster, Zugang vom Treppenhaus aus
- Böden: Kork

Wohnung Richtung Osten, 2023 komplett renoviert

- 53 m<sup>2</sup> Wohnung mit 2 Zimmern, Küche und 2 Bädern
- Schräge Wände
- Offene Holzbalken
- Voll ausgestattete Landhausküche (bleibt im Haus): Spülmaschine (neu), Backofen, 5-flammiges Miele-Gaskochfeld, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, hochwertiger Holzherd mit Backofen von Nordica (neu)
- Balkontür mit französischem Balkon
- Badezimmer 1: Kaldewei Skin-Touch-Badewanne (bleibt im Haus), Toilette, Fenster
- Badezimmer 2: Duschwanne, Toilette
- Böden: Kork, Fliesen
- Türen: Massivholz

### Ebene 4

Großer Dachboden 31 m<sup>2</sup>

- 3 Fenster, Kamin, Einbauschränke (bleiben im Haus).
- Schränke und Wandvertäfelung massiv und weiß geölt.
- Boden: Kork

Kleiner Dachboden 26 m<sup>2</sup>

- Boden: Parkett

Außerdem: Holzschuppen, Heizungsraum, Pelletbunker, Waschküche, Werkstatt + Toilette, Garage, mehrere Starkstromanschlüsse in verschiedenen Räumen

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Fränkische Schweiz ist touristisch attraktiv und entsprechend findet man viele Ferienwohnungen in dieser Region. Die hier angebotene Immobilie eignet sich auch zur teilweisen Nutzung dieser Art. Die Holzbalken und natürlichen Materialien wie Holz und Kork für Böden, Wände und Türen erzeugen eine heimelige, gemütliche Atmosphäre. Die Möglichkeit, jede Wohnung mit Holz zu heizen und in den Küchen auf einem Holzherd zu

kochen sind ebenso besonders. 3 Küchen sind bereits mit einer Gasleitung ausgestattet, so dass man mit Gasherd (mit Propangas) kochen kann.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Gräfenberg inmitten der Fränkischen Schweiz. In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB 21 gut erreichbar. Der Bahnhof ist in Gräfenberg, Fußläufig erreichbar finden Sie

- ein Ärztehaus mit Ärzten mehrerer Fachrichtungen
- eine Apotheke
- Zahnarztpraxen
- einen sehr gut sortierten Haushaltswarenladen mit Handwerkerbedarf
- einen Schreibwarenladen mit Post und Lotto-Annahmestelle
- Friseure
- Pizzerien
- Gaststätten mit gut bürgerlicher Küche
- eine Bäckerei mit Café
- einen Metzger und
- einen Supermarkt.

In etwa 2 km Entfernung gibt es 2 größere Supermärkte. Gräfenberg bietet für Kinder und Jugendliche eine Tagesstätte, mehrere Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschule. Neben dem regen Vereinsleben bietet das Freibad mit dem 50-Meter-Becken und ein Hallenbad Möglichkeit für sportliche Aktivität. Mehr Information zu Gräfenberg finden Sie unter <https://www.graefenberg.de/>

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht West mit Holzschopfen



Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



1. OG Ebene, Blick auf Atelier



Ansicht Ost

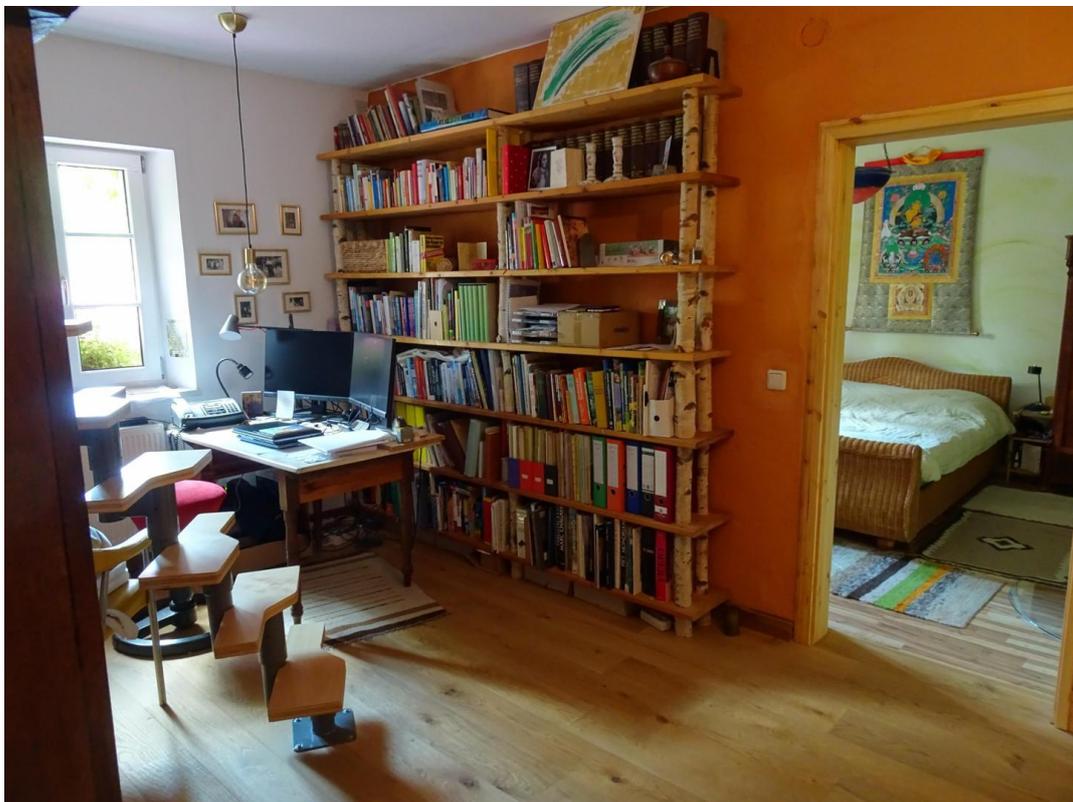


Eingang, Erdgeschoss, Keller

# Exposé - Galerie



1. OG, Eingangsbereich



1. OG, Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



1. OG, Wohnzimmer



1. OG, Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG, Wohnzimmer



1.OG, Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG, Küche



1. OG, Küche

# Exposé - Galerie



1. OG, Balkon



1. OG, Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



1. OG, Atelier

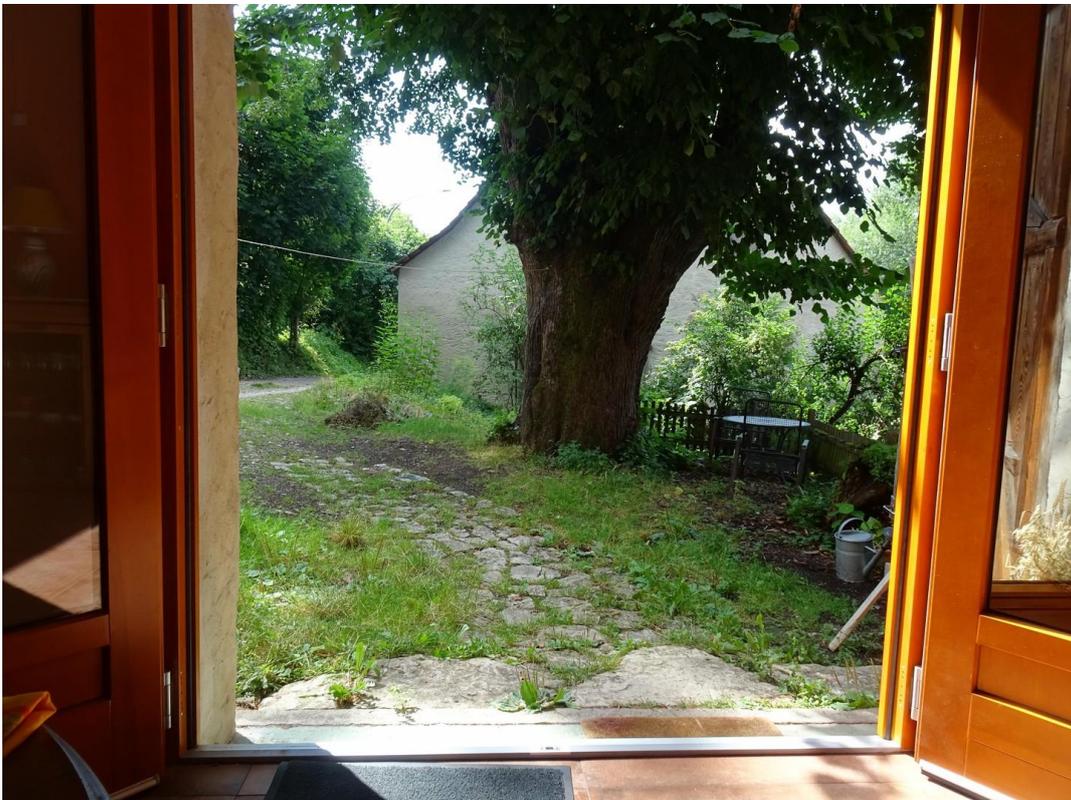


1. OG, Atelier

# Exposé - Galerie



1. OG, Atelier

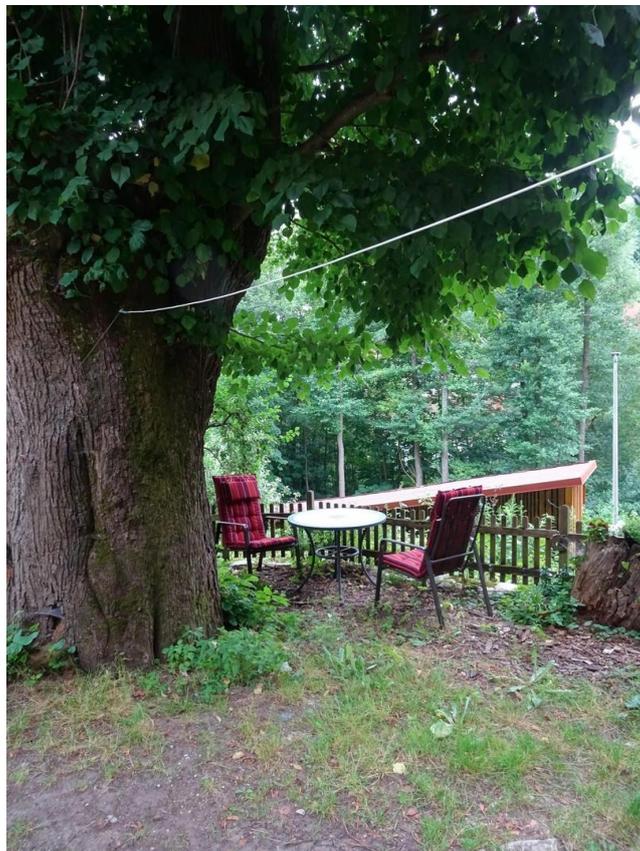


1. OG, Atelier

# Exposé - Galerie



1. OG, Garten, vor dem Atelier



1. OG, unter der Linde

# Exposé - Galerie

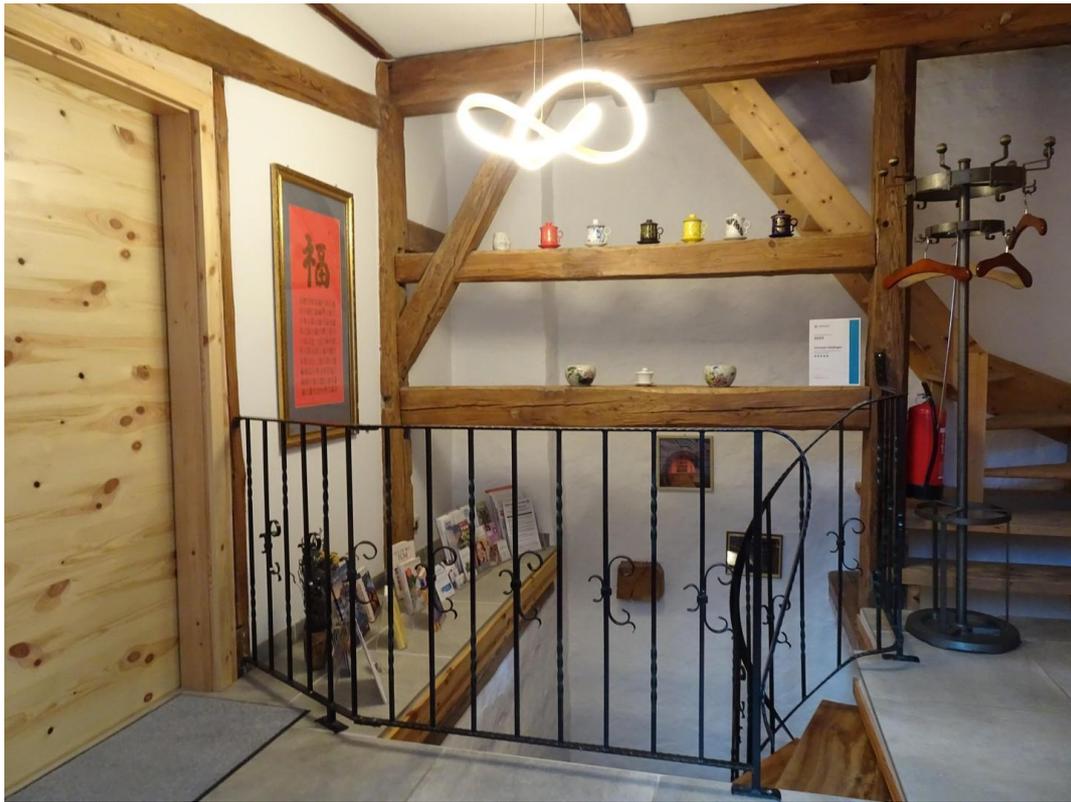


Blick aus 3. OG Ost



3. OG, Treppenhaus

# Exposé - Galerie



3. OG, Treppenhaus



3. OG West, großer Raum

# Exposé - Galerie



3. OG West, zweiter Raum



3. OG West, Flur



3. OG West, Bad

# Exposé - Galerie



3. OG West, Bad



3. OG Ost, Landhausküche

# Exposé - Galerie



3. OG Ost, Landhausküche



3. OG Ost, Blick aus Küche

# Exposé - Galerie



3. OG Ost, Blick aus Küche



3. OG Ost, 1. Zimmer

# Exposé - Galerie



3. OG Ost, 1. Zimmer



3. OG Ost, 2. Zimmer

# Exposé - Galerie



3. OG Ost, 2. Zimmer



3. OG Ost, Bad 1

# Exposé - Galerie



3. OG Ost, Bad 2



3. Og Ost, Bad 2



Dachgeschoss nach Osten

# Exposé - Galerie

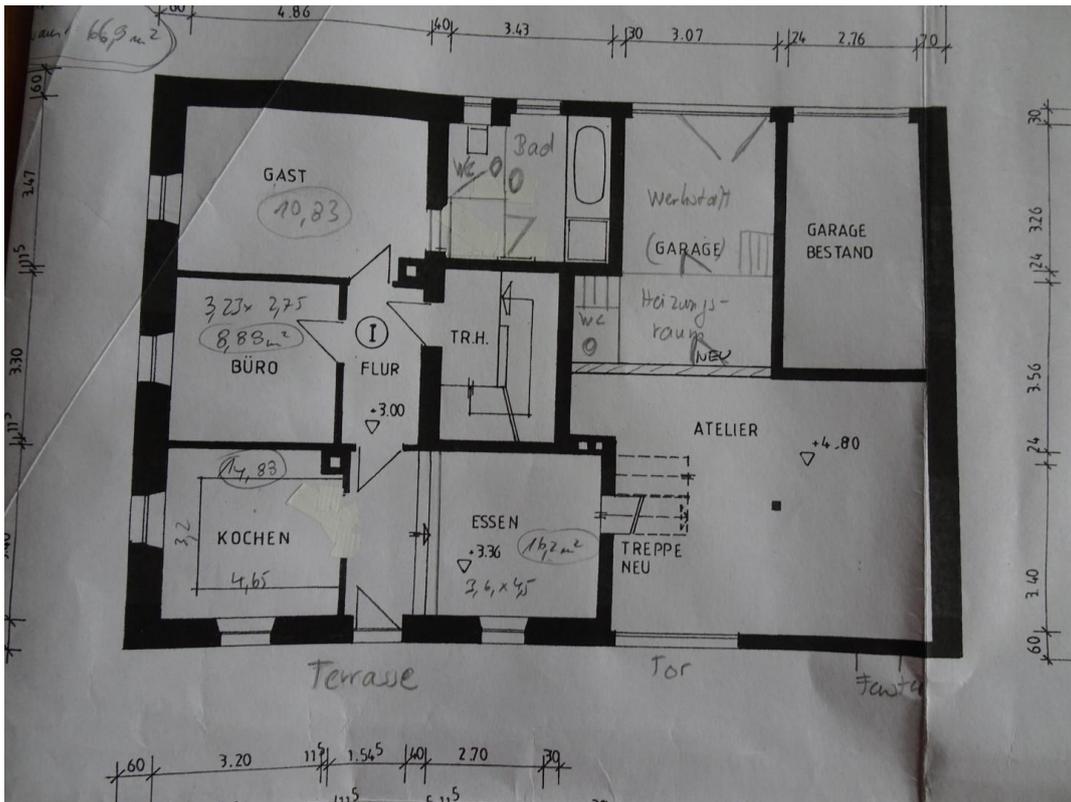


Dachgeschoss nach Osten

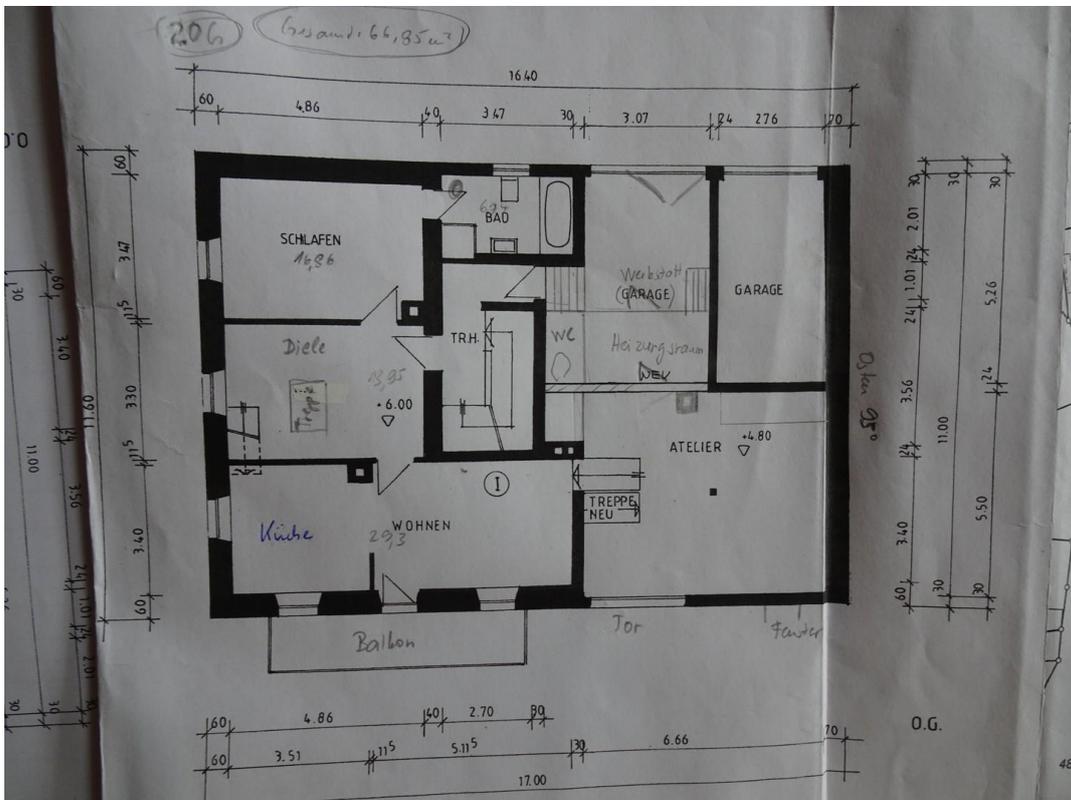


Werkstatt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Ebene 0



Grundriss Ebene 1

# Exposé - Grundrisse

