

Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

# Viel Platz, viel Natur, viele Möglichkeiten – Ihr Mehrfamilienprojekt auf dem Land

CODE DU BIEN: 25125045



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 319 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.518 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125045
Surface habitable	ca. 319 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1972
Place de stationnement	5 x Garage

Prix d'achat	345.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	219.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



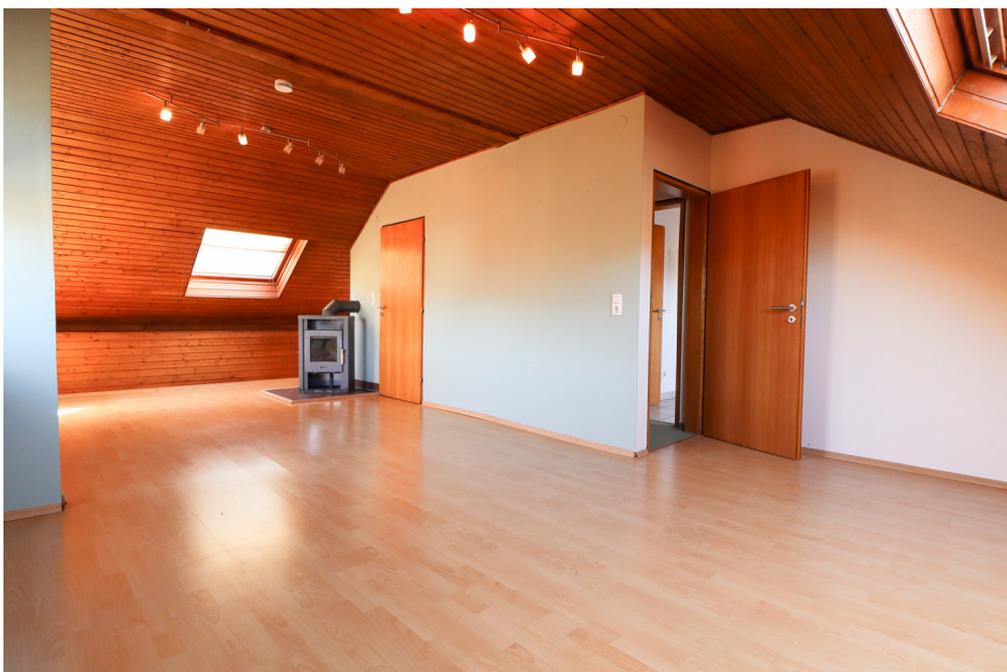
CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | forchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

[www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)

VP VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## La propriété



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Haus mit vielseitigem Nutzungspotenzial, welches durch besonderen Charme besticht. Diese Immobilie bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch ein eigenes Werkstatthaus sowie eine beeindruckende Scheune – perfekt für Handwerker, Kreative oder Liebhaber ländlicher Idylle mit individuellem Entfaltungsspielraum.

Mit insgesamt sieben Schlafzimmern und vier Badezimmern bietet es ausreichend Platz für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine attraktive Vermietung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung der Wohnbereiche und sorgt für höchsten Wohnkomfort. Große Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Scheune, die enormes Potenzial für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten birgt. Ob als Lagerfläche, Veranstaltungsort oder Atelier – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Zusätzlich bietet das separate Werkstatthaus ideale Voraussetzungen für handwerkliche Arbeiten oder kreative Projekte. Diese Kombination aus Wohnen und Arbeiten macht die Immobilie besonders attraktiv für Selbstständige oder Hobbyhandwerker.

Beheizt wird das Gebäude über eine effiziente Zentralheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre gute Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, während die ruhige Umgebung gleichzeitig Erholung und Naturgenuss bietet. Der großzügige Außenbereich mit viel Platz für Freizeitaktivitäten rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die das Besondere suchen – sei es für die private Nutzung, eine rentable Vermietung oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Lassen Sie sich von den einzigartigen Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## Détails des commodités

- massive Bauweise
- 5 Garagenstellplätze
- Scheune zum Schrauben und Lagern
- Handwerkerhaus
- Gartenbereich
- Bis zu 4 Wohneinheiten möglich
- Zwei Einbauküchen
- Vorrichtung zu einer dritten Küche
- Sauna/ Gartenhaus
- Im Keller Toilette und Waschbecken vorhanden

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## Tout sur l'emplacement

Thuisbrunn ist ein kleines Dorf im oberfränkischen Landkreis Forchheim in Bayern, das zur Stadt Gräfenberg gehört. Die Ortschaft liegt etwa 10 Kilometer südlich von Gräfenberg und rund 25 Kilometer nordwestlich von Erlangen. Thuisbrunn liegt auf einer Anhöhe im Naturpark Fränkische Schweiz – Frankenjura, eine Region, die für ihre malerische Landschaft und das dichte Netz an Wan

Die Umgebung von Thuisbrunn ist von Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, was der Ortschaft eine ländliche und ruhige Atmosphäre verleiht. Durch die geografische Lage in der Fränkischen Schweiz ist das Dorf von markanten Hügeln und Felsen umgeben, die die Region für Wanderer und Naturfreunde attraktiv machen. In unmittelbarer Nähe gibt es zahlreiche Sehenswürdigkeiten, darunter Höhlen, Burgruinen und historische Gebäude, die zum Kult gehören

Die Verkehrsanbindung von Thuisbrunn ist über kleinere Landstraßen, die eine direkte Verbindung nach Gräfenberg und den benachbarten Ortschaften ermöglichen. Die umliegenden Städte Erlangen und Forchheim sind in etwa einer halben Stunde mit dem Auto erreichbar. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Thuisbrunn über Buslinien erreichbar.

In Thuisbrunn selbst findet man eine traditionelle dörfliche Struktur mit Wohnhäusern, kleinen Hofstellen und einer engen Dorfgemeinschaft. Das Dorf hat eine gute Anbindung an moderne Infrastrukturen und bietet seinen Bewohnern eine ruhige Lebensweise inmitten der grünen Natur.

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 219.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25125045 - 91322 Gräfenberg / Thuisbrunn – Gräfenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)