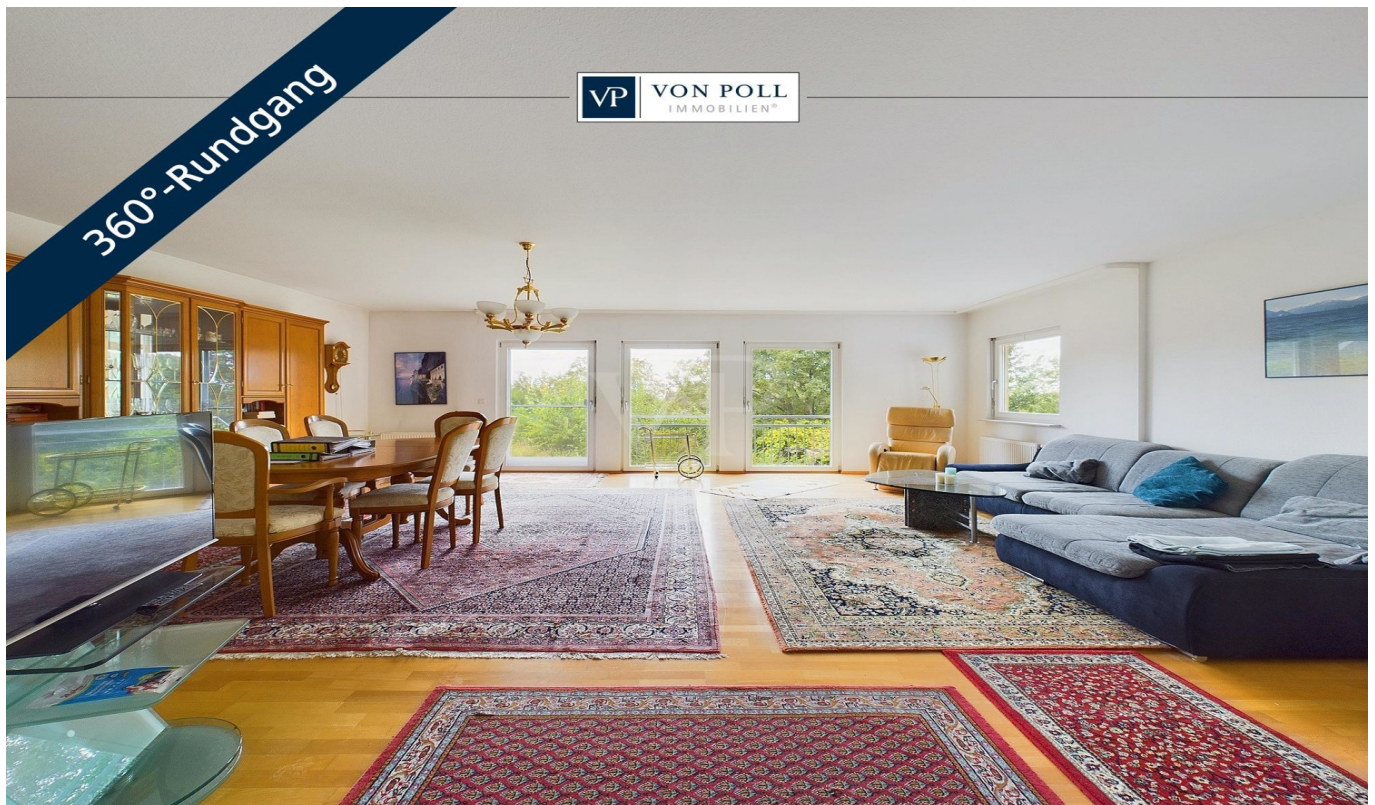


Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

# Großzügiger Bungalow in Holzbauweise mit Kachelofen, Sauna, Garage, Wintergarten

Objektnummer: 24021061



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 768 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021061	Kaufpreis	430.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Holz
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2003		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	88.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Die Immobilie



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.: 0911 - 748 999 50

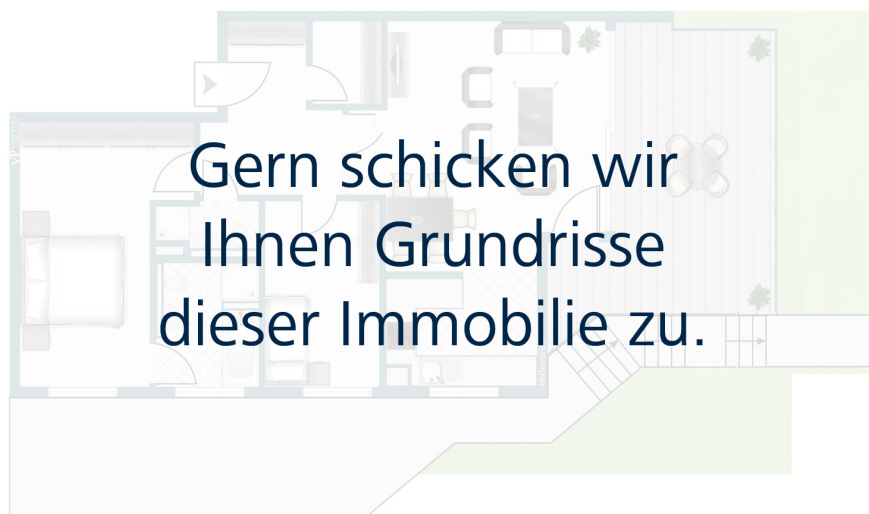
Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie ein großzügiger Winkelbungalow in Holztafelbauweise mit Kachelofen, Sauna, Garage und Wintergarten – ideal für die junge, aktive Familie. Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 2003 (Kellergeschoss 1973) ist ein echtes Raumwunder. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 768 m<sup>2</sup> ist er perfekt für die ganze Familie. Das großzügige, helle Wohnzimmer mit seinen bodentiefen Fenstern und dem gemütlichen Kamin ist ein absoluter Traum. Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Zimmer, eines davon befindet sich im Souterrain-Bereich – wie gemacht für ein Kind, Gäste oder ein Büro. Der Wintergarten an der Südostseite ist ein echtes Schmuckstück und wartet nur darauf, mit etwas handwerklichem Geschick wieder zum Leben erweckt zu werden. Auch der Garten würde sich über eine liebevolle Hand freuen, die mit viel Herzblut und Engagement wieder zum Leben erweckt wird. In der Garage finden bis zu zwei Autos hintereinander Platz. Die Garage hat direkten Hauszugang zum Keller. Die ländliche, idyllische Lage ist ein absoluter Traum. Hier findet ihr Ruhe und Erholung, aber auch eine perfekte Anbindung an die Schulen in Gräfenberg. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit ihrer praktischen Aufteilung und guter Ausstattungsqualität einen hohen Wohnkomfort. Eine Familie, die die Vorzüge des Landlebens zu schätzen weiß, wird sich hier wohlfühlen.

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Ausstattung und Details

- Winkelbungalow in Holztafelbauweise (2003)
- Massivkeller
- BUDERUS Zentral-Niedertemperatur-Ölheizung (Baujahr 2003)
- Küche
- Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollos
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Gartenzugang
- Garage (für 1-2 Fahrzeuge, hintereinander)
- uneinsehbarer Freisitz auf Garagenflachdach, ca. 24 m<sup>2</sup>
- Spitzboden kann ausgebaut werden
- Kleine Sauna
- Wintergarten ca. 14 m<sup>2</sup> (Zugang von Souterrain-Ebene)
- Südostterrasse ca. 19 m<sup>2</sup> (vor Wintergarten)

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Alles zum Standort

Kirchrüsselbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Weilersbach im oberfränkischen Landkreis Forchheim. Der Ort liegt in der Nähe des Fränkischen Jura, was ihn zu einem attraktiven Ziel für Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer macht.

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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