

Hausen – Hausen

**\*\*Exklusive Immobilie mit Einliegerwohnung – Ideal  
gelegen zwischen Erlangen und Forchheim\*\***

????????? ??????????: 25125010



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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 195,9 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ??: 795 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ??? ??????

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| ???????? ??????????   | 25125010                 |
| ????????????          | ca. 195,9 m <sup>2</sup> |
| ?????? ????????       | ???????????????? ??????  |
| ?????????             | 7                        |
| ????????????? ???     | 4                        |
| ????????????          |                          |
| ????????????          | 3                        |
| ????? ??????????????  | 1983                     |
| ?????? ?????????????? | 2 x ????????             |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ????? ????????                | 695.000 EUR  |
| ???????                       | ??????????????<br>??????????????????   |
| ?????????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises            |
| ????? ????????????????        | 2004   |
| ?????????<br>???????????????? | ?????????  |
| ????????????????????????      | ca. 68 m <sup>2</sup>  |
| ?????????                     | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?????????????? ????????????

|                     |               |                     |                |
|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| ???????????         | ????????????? | ?????????????????   | VERBRAUCH      |
| ???????????         | ???????????   | ???????????         |                |
| ????? ????????????  | ?????         | ?????????           | 185.70 kWh/m²a |
| ??????????????      | 23.10.2034    | ???????????????     |                |
| ??????????????????? |               | ???????????????     |                |
| ?????????? ???      |               | ?????????????       | F              |
| ????? ????????????  | ?????         | ?????????????????   |                |
|                     |               | ???????????????     | 1983           |
|                     |               | ?????????? ?? ??    |                |
|                     |               | ???????????????     |                |
|                     |               | ??????????????????? |                |



???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ?????????



???????? ?????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ????????





???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ?????????



??????? ????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ????????





???????? ?????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ?????????



**VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP 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](mailto:forchheim@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



## Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

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

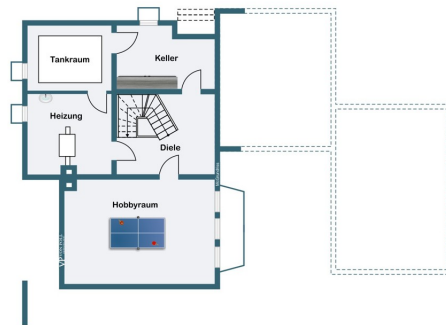
\*bei energetischer Sanierung



??????? ???????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????



??????? ????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

??? ?????? ???????????

Dieses attraktive Anwesen in Hausen verbindet harmonisch ländliche Idylle mit modernem Wohnstandard. Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich ein Haupthaus und eine separate Einliegerwohnung, beide mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf oder für Käufer, die sich zusätzliche Flexibilität, zum Beispiel durch die Nutzung als Home-Office, wünschen. Das Haupthaus bietet ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch lichtdurchflutete, großzügig geschnittene Räume, die eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen. Die Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Komfort, eine umweltfreundliche Solarthermieanlage übernimmt die Warmwasseraufbereitung. Der gemütliche Kachelofen im Wohnzimmer lädt an kühleren Tagen zum Verweilen ein. Zwei Terrassen und ein Balkon bieten Raum für Erholung und Freizeitgestaltung im Freien - sei es für gemütliche Mahlzeiten, Gartenarbeit oder erholsame Stunden an der frischen Luft. Der großzügige Hof bietet reichlich Platz für Fahrzeuge, Gäste oder kreative Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Spiel- oder Aufenthaltsbereich. Ein besonderes Highlight: Das Haupthaus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem großzügigen Hobbyraum einen zusätzlichen Kellerraum und einen Heizungsraum. Diese Bereiche schaffen viel Stauraum und eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Hobbys, Fitness oder Lagerflächen. Die separate Einliegerwohnung umfasst ca. 46 m<sup>2</sup> und bietet gut geschnittene Räume, die sich hervorragend für Gäste, als Büro oder Rückzugsort nutzen lassen. Eine eigene Terrasse und ein Balkon schaffen auch hier private Außenbereiche für die Bewohner. Das Anwesen liegt in einem ruhigen, naturnahen Wohngebiet im südwestlichen Teil von Hausen im Landkreis Forchheim. Die Umgebung zeichnet sich durch weitläufige Grünflächen, Felder und eine hohe Wohnqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule und Kindergarten sind gut erreichbar. Darüber hinaus bieten zahlreiche Wander- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung attraktive Freizeitmöglichkeiten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zum Bahnhof Forchheim machen die Immobilie auch für Pendler besonders interessant. Ein weiteres Plus: Die Gemeinde Hausen treibt den Ausbau eines Nahwärmenetzes voran, das eine umweltfreundliche und zukunftsorientierte Wärmeversorgung ermöglicht. Diese Immobilie ist ab sofort verfügbar und bietet sowohl ein komfortables Zuhause für die Familie als auch eine flexible Raumaufteilung mit moderner Ausstattung. Profitieren Sie von Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung, Solarthermie und Kachelofen, kombiniert mit einer hervorragenden Lage im Grünen und einer guten Infrastruktur. Interesse geweckt? Geben Sie Ihre Telefonnummer an, damit wir Sie direkt kontaktieren können und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

???????????????? ???? ??????????

- \* Kachelofen im Wohnzimmer
- \* Einbauküche im Haupthaus sowie in der Einliegerwohnung
- \* Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- \* Fußbodenheizung
- \* Heizung mit Niedertemperaturkessel
- \* Parkettboden im Obergeschoss, teilweise Laminat
- \* Doppelgarage mit elektrischem Tor

Renovierungsarbeiten:

- 2004: Erneuerung der Heizungsanlage
- 2000 bis 2013 diverse Renovierungsarbeiten

??????? ???????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend im südwestlichen Bereich von Hausen, einem idyllischen Ort im Landkreis Forchheim. Das Umfeld zeichnet sich durch eine vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Architektur aus, die für eine hohe Lebensqualität sorgt. Die Siedlung ist von Naturflächen und Feldern umgeben und bietet eine angenehme, ruhige Atmosphäre. In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und ein Kindergarten, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Freizeitaktivitäten bietet die Region zahlreiche Wander- und Sportmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, mit einer nahegelegenen Bushaltestelle, die in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Der nächstgelegene Bahnhof ist in kurzer Fahrzeit zu erreichen, von wo aus gute Verbindungen in die umliegenden Städte, wie Forchheim und Bamberg, bestehen. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten, was sowohl für Familien als auch für Pendler attraktiv ist.



??????? ????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 25125010 - 91353 Hausen – Hausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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