



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HaB-68607

*Raum zum Leben, Platz zum Träumen – Haus mit
Einliegerwohnung, Garten und stillem Hofbereich*

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

595.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	183,2 m²
Grundstücksfläche	532,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1990
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Befuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.07.2035
Energiebedarf	63,2
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	B
Ausstellungsdatum	21.07.2025
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Und damit Sie wissen, wo ich zuhause bin: Im charmanten Kirchehrenbach liege ich ruhig am Hang, naturnah eingebettet in die Landschaft der Fränkischen Schweiz.

Alles Wichtige ist nah: Metzgerei, Bäcker und Apotheke ca. 250 m;

***Grund- und Mittelschule rund 400 m,
Kindergarten etwa 500 m.***

Zum Bahnhof Kirchehrenbach spazieren Sie ca. 8 Minuten (rund 600 m) – von dort bestehen gute Regionalverbindungen Richtung Forchheim, Erlangen und Nürnberg.

***Der Norma-Markt liegt in etwa 1,5 km Entfernung;
weitere Einkaufsmöglichkeiten und die Autobahnanbindung sind schnell erreicht.***

Vor Ort sind Sie medizinisch versorgt (u.a. Zahnarzt Dres. Miller sowie die Praxen Dr. Ingo Kehrt und Dr. Katrin Pazurek).

Für Freizeit & Familienzeit warten zwei Spielplätze, Wege ins Grüne, Sportangebote sowie fränkische Gaststätten und Cafés.

Objektbeschreibung

Willkommen bei mir – einem soliden Zuhause mit Rückzug und Freiraum. Darf ich mich kurz präsentieren?

Ich bin ein Haus in meinen besten Jahren: 1990 solide gebaut, stehe ich sicher auf meinem ca. 530 m² großen, in der Natur geborgenen Grundstück in Kirchehrenbach. Straßenseitig begrüße ich Sie mit einem liebevoll gepflegten Vorgarten und drei Pkw-Stellplätzen; seitlich führt eine Zufahrt zu meiner Garage im ruhigen hinteren Bereich, wo auch ein Gartenhaus mit Geräteschuppen auf Sie wartet. Mein rückwärtiger Garten ist teils gepflastert, teils grün, gut abgeschirmt und ideal für Grillabende, Spielbereiche oder entspannte Stunden im Freien.

Durch die leichte Hanglage liegt meine untere Ebene zur Gartenseite hin weitgehend oberhalb des Geländes. So erhält mein Untergeschoss Tageslicht und einen ebenerdigen Zugang zum Hof – was mich größer erscheinen lässt, als man es von der Straßenseite vermuten würde.

Kommen Sie herein – ich öffne Ihnen herzlich die Tür. Schuhe dürfen gern anbleiben; bitte kurz an der Matte abtreten, damit meine gepflegten Laminat- und Fliesenböden schön bleiben.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Im Erdgeschoss biete ich Ihnen eine helle, freundliche Haupteinheit mit über 90 m² Wohnfläche. Der Eingangsflur schafft eine angenehme Raumaufteilung zwischen Wohnen, Empfangen und Rückzug. Die helle Küche mit cleveren Details ist durch ein stilvolles, deckenhohes Regal mit viel Stauraum vom Essbereich separiert. Neben dem großzügigen Wohnraum erwarten Sie drei weitere Zimmer – Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Mein Tageslichtbad verfügt über Wanne, zwei Waschtische und ein Bidet. Besonders stolz bin ich auf meinen großen, etwa 19,5 m² umfassenden Balkon mit Nordostausrichtung: Blick ins Grüne, im Sommer angenehm kühl und ein ruhiger Ort für den Tagesausklang.

Über die geflieste Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss zu meiner Einliegerwohnung: rund 62,8 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, separate Küche, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und eigener Balkon. Seit 2011 wohnt hier eine zuverlässige Mieterin. Laut Eigentümer werden monatlich 450 € Miete gezahlt. Zusätzlich biete ich auf derselben Ebene ein separates, vom Treppenhaus erschlossenes Zimmer mit etwa 15 m², das nicht vermietet ist und sich flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lässt.

Mein Gartengeschoss ist mehr als nur Keller: Tagesbelichtet und mit Zugang in den Hof beherberge ich Wasch- und Heizungsraum, eine Werkstattfläche, ein helles Büro sowie ein weiteres Zimmer mit Fußbodenheizung – frei für Fitness, Atelier, Musik oder Gäste, ganz nach Ihren Ideen.

Technisch bin ich gut aufgestellt: Massive Bauweise mit zusätzlichen Betonverstärkungen, das Dach mit Glaswolle und Spanplatten gedämmt. 2024 erhielt ich eine strombetriebene Wärmepumpe; bereichsweise sorgt Fußbodenheizung für angenehme Wärme, ergänzt durch klassische Heizkörper. Meine isolierverglasten Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Drei Stromzähler ermöglichen eine getrennte Verbrauchserfassung, was bei Nutzung durch mehrere Parteien praktisch ist. 2022 wurde ich an ein Starkregen-/Ablaufsystem angeschlossen – ein Pluspunkt beim Thema Entwässerung und Wettersicherheit laut Eigentümer.

Ich wurde laufend gepflegt und modernisiert. Mit etwas Liebe zum Detail und der Bereitschaft zu kleineren Innen- und Außenschönheitsreparaturen können Sie meine Räume individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen – und die Mieteinnahmen der Einliegerwohnung weiterführen oder neu gestalten. Wenn Sie ein vielseitiges Zuhause mit Spielraum und Substanz suchen, öffne ich Ihnen gern meine Türen und freue mich darauf, in gute Hände zu kommen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- **Balkon (ca. 19,5 m²) nach Nordosten ausgerichtet.**
- **Weiterer Balkon nach Nordwesten ausgerichtet.**
- **Gäste-WC im Eingangsbereich.**
- **Bodenbeläge: Fliesen und Laminat.**
- **Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Bidet im Erdgeschoss.**
- **Tageslichtbad mit Duschkabine und Badewanne im Obergeschoss.**
- **Einbauküchen mit Elektrogeräten im EG und OG.***
- **Vorratsraum mit Regal im Erdgeschoss.**
- **Einliegerwohnung – derzeit vermietet.**
- **Drei Stromzähler (getrennte Verbrauchserfassung möglich).**
- **Kabel-TV.**
- **Wärmepumpe (strombetrieben) mit teilweiser Fußbodenheizung.**
- **Kunststofffenster mit Rollläden.**
- **Holzdecken in hellem Ton.**
- **Garage (seitliche Zufahrt).**
- **Drei Stellplätze.**
- **Voll unterkellert.**
- **Waschraum im Keller.**
- **Abwasser-Pumpschacht.**
- **Drainage mit Pumpe.**
- **Dachbodendämmung mit Glaswolle.**
- **Anschluss an Starkregen-Entwässerungssystem (2022 lt. Eigentümer)**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

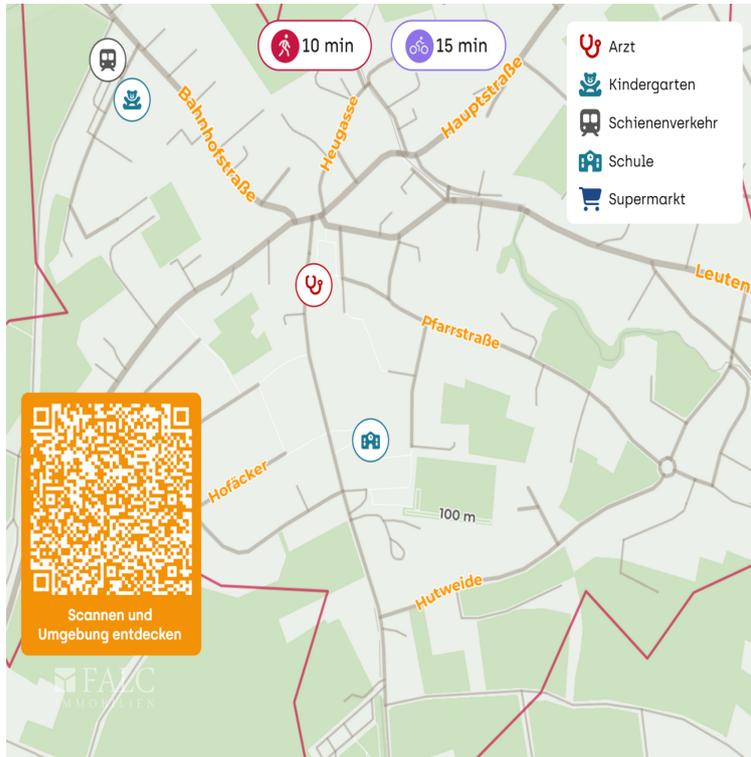
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

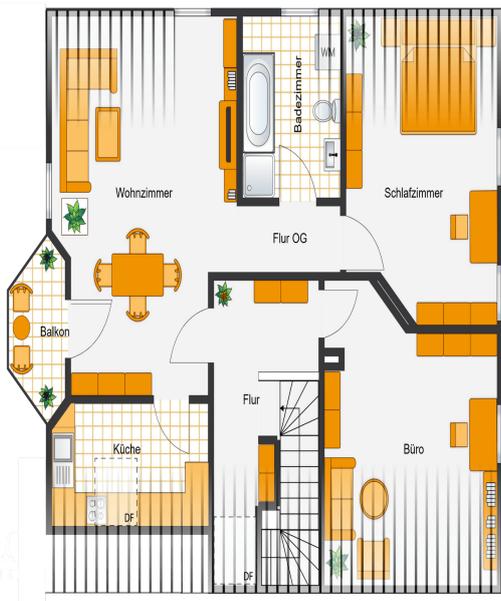


WP Immo Manager

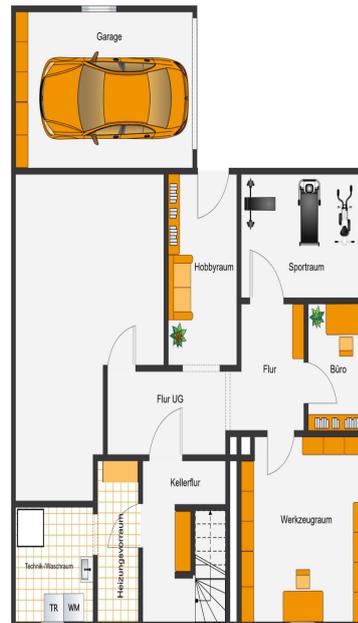
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)