

Exposé

Bauernhaus in Vorra

Bauernhof mit 10.000m² Grund und vorliegender Baugenehmigung in ein Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-433723

Bauernhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan und Cristina

91247 Vorra
Bayern
Deutschland

Baujahr	1854	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	10.300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	600,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein wunderschönes Bauernhaus (130 m²/5,5 Zi.) mit anschließendem Stall, Scheunengebäude und einer großen Streuobstwiese.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer mit Holzdielenboden, eine Küche eine Speisekammer sowie ein Büro. Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer (alle mit Holzboden) und ein 2016 saniertes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Der zweigeschossige Dachboden ist anfänglich ausgebaut und kann leicht als zusätzlicher Wohnraum erschlossen werden. Es wurde zwischen den Barren gedämmt (sowie die oberste Geschoßdeck). Es liegen Anschlüsse für Wasser und Heizung an. Über das Erdgeschoß erreicht man auch den Heizraum mit der Hackschnitzelheizung, sowie die Waschküche in der sich auch eine Duschkabine und ein Gäste WC befindet.

Im Erdgeschoß des angrenzenden Stallgebäudes wurde vom Vorbesitzer eine Schreinerei gebaut, die von uns durch eine Bodendämmung, eine große Fensterfront (Eiche) und eine Küchenecke zu einem großen Büro (78 qm) umgestaltet wurde. Dahinter befindet sich noch ein beheizter Hobbyraum mit Fenster und Terrassentüre. Neben diesem schließt der Stall an, in den 4 große Pferdeboxen passen, oder wie von uns zuletzt genutzt, 2 Pferdeboxen und ein Offenstallbereich mit direktem Zugang zum Wiesengrundstück.

Eine kleine Scheune, die von uns als Garage genutzt wird und ein gemauertes Nebengebäude (70qm Grundfläche), welches momentan als Lagerfläche vermietet ist, komplettieren die Hofstelle.

Das Besondere der Immobilie: Neben dem Bauernhaus (WE 1) mit seinen 130 qm Wohnfläche, können in den Heuboden folgende Wohneinheiten gebaut werden:

WE 2: 2,5-Zimmerwohnung mit 84 qm und kleiner Terrasse

WE 3: 1-Zimmerwohnung mit 38,5 qm

WE 4: 4-Zimmerwohnung mit 120 qm

WE 5: 2,5 Zimmer mit 65 qm und kleiner Terrasse

Ein genehmigter Bauntrag liegt vor!

Der Hof eignet sich ideal für Menschen die Pferde halten, Ferienwohnungen anbieten oder ein Wohnprojekt mit mehreren Parteien starten wollen.

Ausstattung

Das Haupthaus steht seit 1854 und ist massiv erbaut. Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen, mit neuer Elektrik, Wasser und Abwasserrohren, Putzarbeiten und Dachdämmung (Zwischensparrendämmung) wurden von den Vorbesitzern 2001 ausgeführt. Geheizt wird über eine Hackschnitzelheizung aus dem Jahr 2002. Der Hof befindet sich in einem guten und soliden Zustand. Einzig auf dem Scheunendach müssten Dacharbeiten gemacht werden, deren Umfang aber stark von der später gewünschten Nutzform abhängig ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Artelshofen ist ein Ortsteil von Vorra und liegt im malerischen Pegnitztal, welches zum Wandern, Klettern und Kanufahren einlädt.

Es gibt im Dorf zwei sehr gute Gaststätten und der Bahnhof mit einem stündlichen Zug nach Nürnberg, ist in 1,6 km schnell mit dem Fahrrad zu erreichen. Im Umkreis von 2km gibt es

eine Ärztin, zwei Kindergärten, eine Grundschule, einen Dorfladen, eine Bäckerei und eine Metzgerei.

Das Pegnitztaleinkaufszentrum mit verschiedenen Supermärkten, Apotheke, Ärzten und Baumarkt ist mit dem Auto oder mit dem Bus in 11km zu erreichen. Das kleine Städtchen Hersbruck mit weiterführenden Schulen, Wochenmarkt und zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten ist in 15-20 min zu erreichen. Nach Nürnberg braucht man zwischen 40 und 50 Minuten.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Terasse



Aussicht SO

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

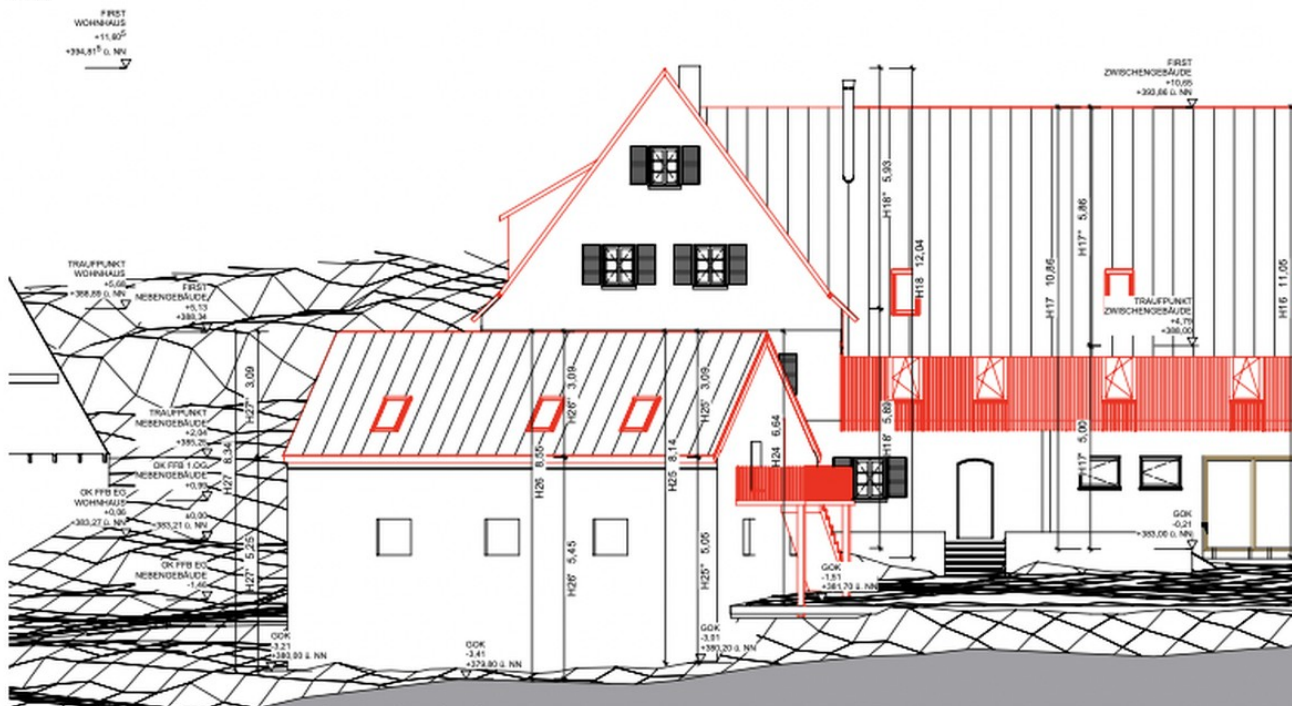
Exposé - Galerie



Obstwiese



Obstwiese



Seitenansicht

Exposé - Grundrisse

