



91355 Hiltpoltstein

Denkmalgeschütztes historisches Fachwerkhaus aus dem 18. Jh. in Großenohe (Ortsteil v. Hiltpoltstein)



785.000 €

Kaufpreis

280 m²

Wohnfläche

12080 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	280 m ²
Nutzfläche	161 m ²
Grundstücksfläche	12.080 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	35 m ²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1770
letzte Modernisierung	2000
Zustand	vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	785.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1770
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
denkmalgeschützt	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Stein	✓
Dielen	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Traumhaftes denkmalgeschütztes Bauernhaus aus dem 18. Jh. mit Fachwerkelementen und Geschichte in Großenohe.

Dieses besondere Fachwerkhaus in ruhiger Lage von Großenohe besticht durch seine geschichtsträchtige Vergangenheit und stilvoller Ausstattung. Das Anwesen wurde ca. im Jahr 1770 erbaut und in den 1982er Jahren umfassend und liebevoll nach Denkmalschutzvorgaben saniert. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 280 m², verteilt auf 9 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 3 Bäder. Das Baugrundstück des Bauernhauses umfasst ca. 1.043 m². Zzgl. einer landwirtschaftlichen Wald- und Wiesenfläche mit ca. 10.412 m² stehen Naturliebhabern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie Obstbaumwiesen, Bienenweiden, Tierhaltung oder natürlicher Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Das Haus erstreckt sich über 3 vollwertige Etagen und ist mit hochwertigen Materialien wie originalen Dielenböden, Fachwerkelementen, massivem Parkettboden, Fliesen und Naturstein ausgestattet. Ein gemütlicher Kaminofen inmitten der Wohnküche sorgt für wohltuende Wärme und ein angenehmes Raumgefühl. Von dort aus erreicht man die ca. 35 m² große Terrasse, welche nach Westen ausgerichtet und teilweise überdacht ist. Insgesamt stehen in der Wohnebene ein großes Wohnzimmer mit ca. 26 m², eine Wohnküche mit ca. 37 m², ein Schlafzimmer, Badezimmer und Gästezimmer zur Verfügung. Das Dachgeschoss des Hauses bietet zwei schöne Kinderzimmer, einen Arbeitsbereich, ein weiteres Bad, welches ca. im Jahr 2000 modernisiert wurde und einen Dachboden mit ca. 40 m² Stau-/Nutzfläche. Im Erdgeschoss befinden sich Büroräumlichkeiten, eine Waschküche mit Zugang zu einem weiteren Garten, Badezimmer, Werkstatt und ein historischer Felsenkeller. Dieser verleiht der Immobilie einen besonderen Charme. Eine Scheune, die als Doppelgarage genutzt wird, steht für insgesamt zwei Fahrzeuge zur Verfügung.

Eine Gaszentralheizung mit Gastank (2.740 Ltr.) beheizt das Gebäude sowie das Warmwasser. Doppeltverglaste Holzfenster, welche ebenfalls mit dem Denkmalschutz abgestimmt wurden, verschaffen dem Gebäude einen zeitgemäßen Gesamteindruck. Das Dach und die Installationen wurden ebenfalls in den 1982er Jahren im Zuge der Gesamtsanierung erneuert. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits beantragt und wird im Jahr 2025 installiert.

Für das angrenzende Scheunengebäude mit zusätzlichen ca. 625 m² Grundstücksfläche liegt eine denkmalrechtliche Ausbaugenehmigung als Wohnraum vor. Dieses vielseitig nutzbare Ausbaupotenzial kann für Feriengäste, Künstler mit Ausstellungsflächen oder für Werkstattausrüstung und landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden. Die Grundfläche der Scheune beträgt ca. 14,00 m x 14,50 m (ca. 203 m²). Es stehen insgesamt vier Etagen zur Verfügung.

Insgesamt bietet das Anwesen ein einzigartiges Wohnerlebnis in idyllischer Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Hiltpoltstein im Landkreis Forchheim in Bayern. Großenohe liegt etwa 9 Fahrminuten vom nächsten Bahnhof in Gräfenberg entfernt und ist somit gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Flughafen, der Albrecht-Dürer Flughafen in Nürnberg, ist etwa 37 Fahrminuten entfernt.

Das Dorf Großenohe in der ländlichen Gemeinde Hiltpoltsteins mit rund 80 Einwohnern bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage. In der Umgebung gibt es zahlreiche Felder, Wiesen und Wälder, die zu ausgedehnten Spaziergängen mit Hunden oder Fahrradtouren mit der Familie einladen. Auch für Familien mit Kindern ist die Gemeinde attraktiv, da es hier eine Grundschule sowie einen



Kindergarten gibt. Sportive Freizeitaktivangebote wie Fahrradfahren, Klettern oder Wasseraktivitäten kann man in der nahegelegenen fränkischen Schweiz erleben. Egloffstein bietet mit einem schönen Freibad und einer historischen Burg einen besonderen Wert der näheren Umgebung.

Für den täglichen Bedarf gibt es in der Stadt Gräfenberg (ca. 5 km) verschiedene Supermärkte sowie kleinere Geschäfte und Dienstleister. Größere Einkaufsmöglichkeiten und eine breite Auswahl an Freizeitaktivitäten bietet die nahegelegene Stadt Eckental, welche in ca. 15 km und 17 Fahrminuten erreichbar ist. Dort stehen mehrere Grundschulen, eine Mittelschule und ein Gymnasium zur schulischen Bildung zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Gemeinde eine gute Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an größere Städte und weiterer Infrastruktur. Nürnberg, Erlangen und Forchheim sind in ca. 40 Fahrminuten erreichbar. Eine ideale Lage für alle, die das Landleben schätzen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten möchten.







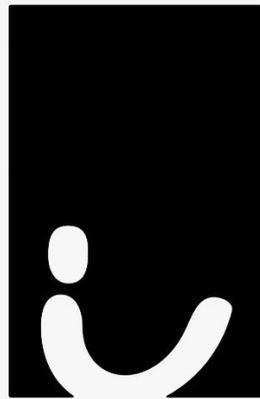












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN