

*** Das kann Ihr Paradies
werden !!! ***



Exposé 382556 | Kaufobjekt | 249.000 EUR

Preise

Kaufpreis	249.000 EUR
Provision	3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Lage

Bundesland	Bayern
Gebiet	Ortslage
Land	Deutschland
Ort	91349 Egloffstein
Regionaler Zusatz	Fränkische Schweiz
Straße	Affalterthal 130

Ausstattung

Abstellraum	Ja
Ausrichtung Balk/Ter.	nach Süden
Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster(n)
Befeuerungsart	Elektrisch, Holz
Bodenbelag	Fliesen, Fertigparkett
Kabel / SAT Anschluss	Ja
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage, Freiplatz

Flächen

Grundstücksfläche	ca. 823 m ²
Stellplätze	3x Freiplatz : Im Kaufpreis enthalten. 1x Garage: Im Kaufpreis enthalten.
Wohnfläche	ca. 207 m ²

Objektzustand

Baujahr	1981
Zustand	Teil- bzw. vollrenoviert

Weitere Angaben zum Objekt

Objekt verfügbar ab	Januar 2026
---------------------	-------------

Energieausweis

Gültig bis	08.07.2035
Energieausweistyp	Energieverbrauchskenntwert
Erstellungsdatum	GEG (Gebäudeenergiegesetz ab 2020)
Energieverbrauch	117,1 kWh pro m ² pro Jahr
Effizienzklasse	D
Inkl. Warmwasser	Ja

Objektbeschreibung

Das Haus ist momentan in drei Wohneinheiten aufgeteilt, es sind drei 2-Zimmerwohnungen. Das OG bietet ca. 79 m², das EG ca. 76 m² und das UG ca. 52 m². Alle drei Wohnungen haben einen großen Balkon zum Süden hin. D.h.: Man hat die Sonne bis Sonnenuntergang! Die beiden Wohnungen im EG und OG haben den Eingang von der Straße her durch das Treppenhaus. Das UG erreicht man über eine Außentreppe nach unten über den Wintergarten.

Das UG bietet einen großen Wohn-Essbereich mit Küche, ein Schlafzimmer und ein Duschbad mit Fenster. Im Bad gab es vor kurzem einen Wasserschaden, der behoben wurde. Deshalb werden hier noch kleinere Renovierungsarbeiten nötig.

Das EG hat einen großzügigen Wohn-Essbereich mit Zugang zum großen Süd-Balkon. Bereits an kühlen Tagen kann man hier den massiven Holzofen anschüren und die wohlige Wärme genießen. Das Schlafzimmer hat Platz für ein großes Bett und einen Schrank. Das große Duschbad hat ein Fenster.

Im OG gelangt man von der geräumigen Diele links ins große Bad mit Fenster und rechts in den großen Wohn-Essbereich mit Küche. Das Schlafzimmer erreicht man vom Wohnzimmer aus. Auch hier lädt ein schöner, gekachelter Holzofen zum Wohlfühlen ein. Im Wohn- und Schlafzimmer hat man die Wände und die Decken mit gebranntem Holz vertäfelt, Dies vermittelt ein unsagbares Wärmegefühl.

Alle drei Bäder haben einen Waschmaschinenanschluß!

Beheizt werden die Wohnungen mit den Holzöfen und durch Strom. Dafür sind Solarplatten installiert, die den größten Teil des Bedarfs einspeisen. Warmwasser erzeugen die Durchlauferhitzer, die größtenteils alle erneuert sind.

Renoviert wurde: UG: 2022 neue Türen, Böden im Schlaf- und Wohnzimmer (Vinyl), Wintergarten neu. EG: 2023 Bad neu, Wasserverteilerrohre neu, Balkon gefliest, 2014 Fenster in Bad und Küche. OG : 2022 Bad neu, Fenster in Bad und Küche, Böden, EBK, Holz-Kaminofen, Türen.

Alles in allem ein Ort zum Wohnen, an dem man loslassen und es sich gutgehen lassen kann!

Lage

Affalterthal ist ein Gemeindeteil des Marktes Egloffstein im Naturpark Fränkische Schweiz im oberfränkischen Landkreis Forchheim.

Das Haus liegt absolut ruhig in einer Idylle! Das Dorf Affalterthal gehört zur Gemeinde Egloffstein. Es gibt im Ort die evang. Pfarrkirche, die, sowie das Pfarrhaus, ein Baudenkmal ist. Affalterthal liegt mitten im Klettergebiet Nördlicher Frankenjura. Es gibt zahlreiche Wanderwege. Der Öffentliche Personennahverkehr bedient Affalterthal wochentags mit der Buslinie 226 (Gößweinstein – Gräfenberg) und Buslinie 222 von Forchheim nach Gößweinstein. Am Wochenende kann ein Anruf-Sammeltaxi angefordert werden. Einkäufe des täglichen Bedarfs, Bäckerei/Konditorei, auch eine Tankstelle, Postagentur und Apotheke können im Hauptort Egloffstein getätigt werden. Hier sind auch Kindergarten und Grundschule vorhanden. Für größere Einkäufe bieten sich die nahe Kreisstadt Forchheim an. Deren Infrastruktur ist hervorragend. Hier gibt es alles !

Sonstige Angaben

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 09153-1466 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an AS-S Immobilien - Karl-Heinz Schulz, selbstständiger Immobilienmakler, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach notariellem Kaufvertrag zu leisten. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Sie ist zahlbar und verdient am Tag der notariellen Beurkundung. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Bitte beachten Sie:

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.



Balkon OG



Balkon OG



Küche OG



Küche OG



Essbereich OG



Wohnen OG



Wohnen OG



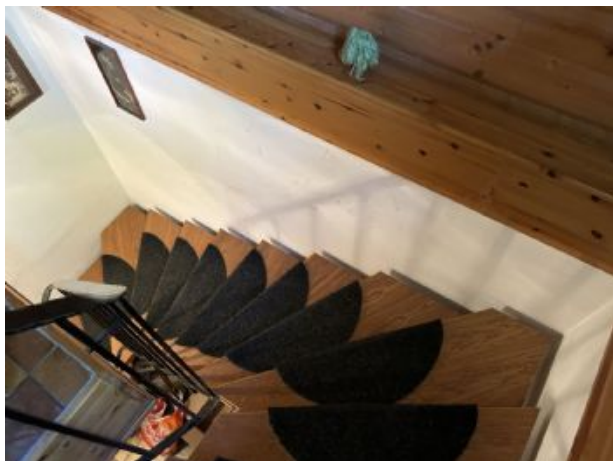
Wohnen OG



Bad OG



Diele OG



Treppe



Balkon EG



Balkon EG



Küche EG



Küche EG



Bad EG



Bad EG



Wintergarten UG



Küche/Essen UG



Wohnen UG



Bad UG



Gartenhäuschen



Haus



Grundstück



Garage



Haus



Eingang OG



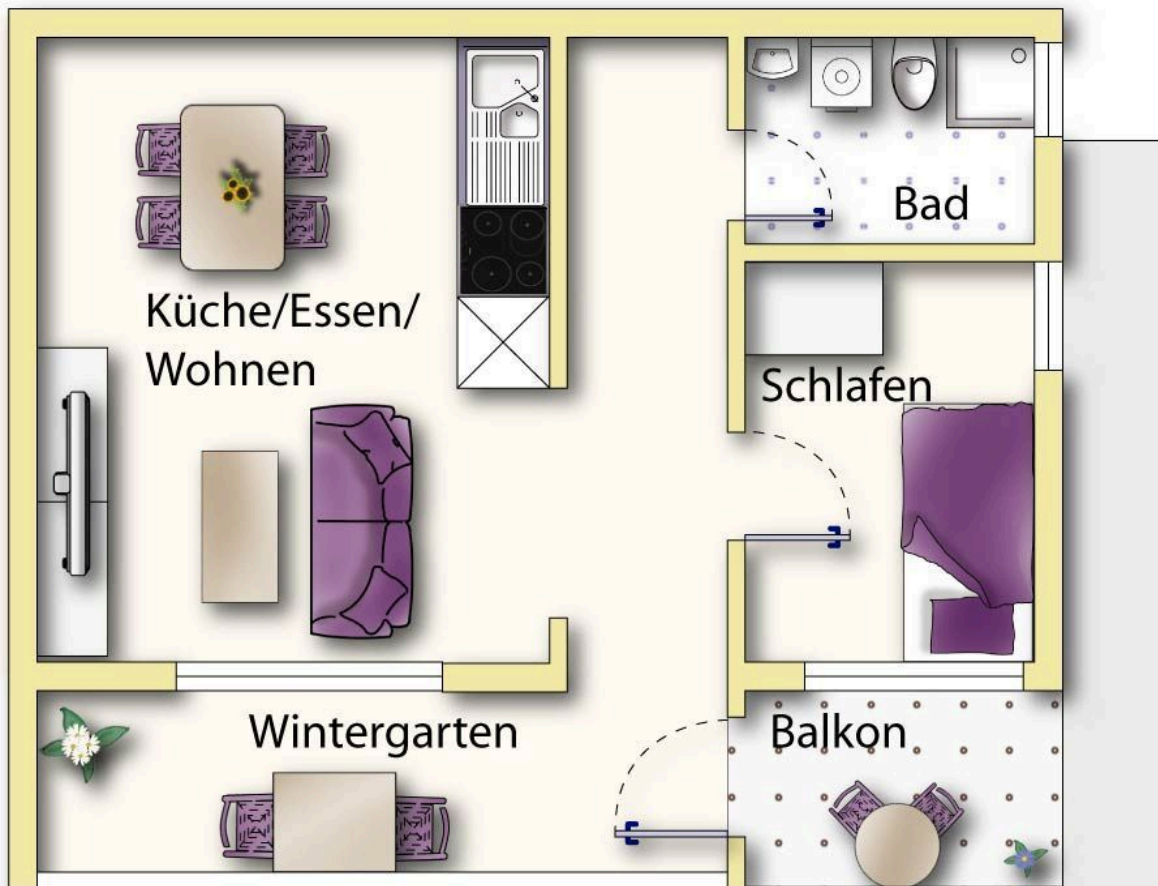
Haus



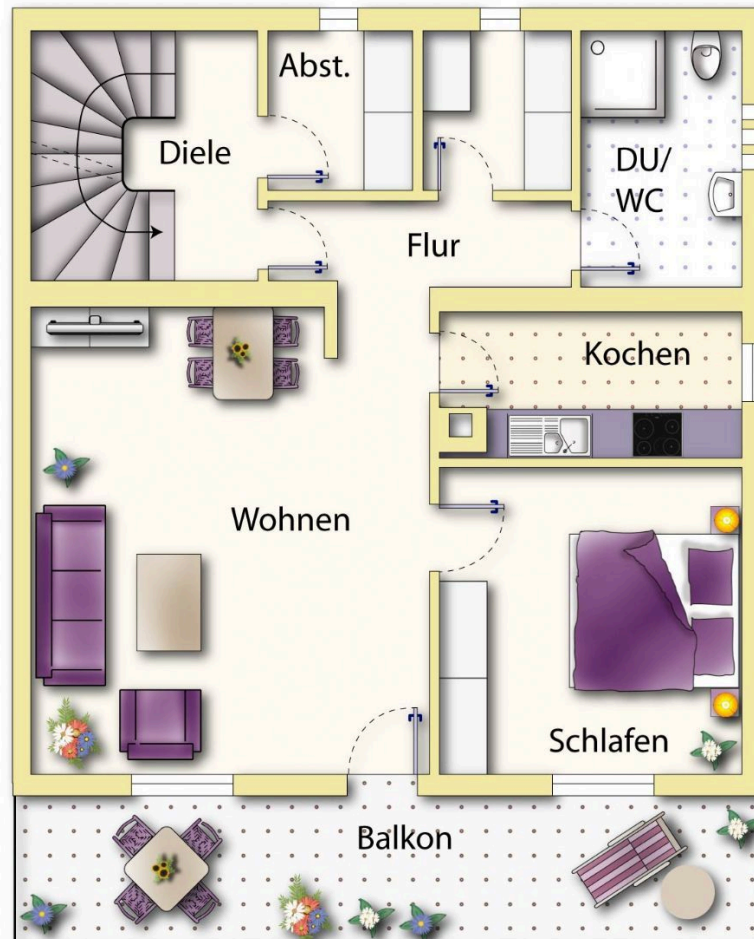
Haus



Foto von 2014



Grundriss UG





Wohnfläche:

Untergeschoss:	qm
Schlafen	12,50
Diele	5,40
Bad	4,05
Wohnen/Essen/Küche	17,68
Wintergarten/Balkon	12,00
	=====
	51,63

Erdgeschoss:

Schlafen	12,96
Wohnen	20,15
Küche	6,53
Bad	5,64
AR 1	3,26
AR 2	3,26
Diele	8,12
Flur	10,31
Terrasse	9,00
	=====
	79,23

Obergeschoss:

Schlafen	11,37
Wohnen	26,18
Essen	6,99
Küche	6,06
Diele	6,53
Bad	5,76
Balkon	8,94
Flur	4,39
	=====
	76,22

Gesamt: 207,08

Wohnflächen

Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Wird die Belehrung nicht spätestens bei, sondern erst nach Vertragsabschluss mitgeteilt, beträgt die Widerrufsfrist einen Monat. Im Falle eines Fernabsatzvertrages gem. § 312b Abs. 1 Satz 1 BGB beginnt die Frist nicht vor Vertragsabschluss. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

AS-S Immobilien

91220 Schnaittach, Hedersdorfer Str. 20

Tel: 091531466

Homepage: www.assimmobilien.de

Email: as-s.immobilien@t-online.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten.

Dies kann bei Fernabsatzverträgen dazu führen, dass Sie die vertraglichen Verpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerrufs gleichwohl erfüllen müssen. Für die Verschlechterung der Sache müssen Sie Wertersatz nur leisten, soweit die Verschlechterung auf einen Umgang mit der Sache zurückzuführen ist, der über die Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise hinausgeht. Unter "Prüfung der Eigenschaften und Funktionsweise" versteht man das Testen und Ausprobieren der jeweiligen Ware, wie es etwa im Ladengeschäft möglich und üblich ist. Paketversandfähige Sachen sind auf unsere Kosten und Gefahr zurückzusenden. Nicht paketversandfähige Sachen werden bei Ihnen abgeholt.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung; für uns mit deren Empfang. Im Falle eines Fernabsatzvertrages erlischt Ihr Widerrufsrecht vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihrem ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Maklervertrag

Mit der Inanspruchnahme der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit bzw. mit der Anforderung von Informationen, eines Exposés, der Durchführung von Objektbesichtigungen oder mit der Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer oder dem Vermieter oder deren Stellvertretern, eines von AS-S Immobilien angebotenen Objektes, kommt der Maklervertrag mit dem Miet- oder Kaufinteressenten zu den nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande.

§ 2 Maklercourtage

Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Vertragsabschluss, so ist die im Exposé angegebene Maklerprovision, bezogen auf die notariell beurkundete Kaufpreissumme, unmittelbar nach Vertragsabschluss fällig:

Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass es mit einem nachgewiesenen Interessenten oder Vertragspartner zu einem Vertragsabschluss kommt, obwohl die Vertragsverhandlungen zwischenzeitlich unterbrochen wurden und der Makler zu späteren Verhandlungen nicht mehr hinzugezogen wird oder eine andere Person die Verhandlungen weiterführt. Die Maklerprovision ist auch dann fällig, wenn die Tätigkeit des Maklers nur mitursächlich zur Unterzeichnung des Vertrages war. Die Maklercourtage ist unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung bzw. Unterzeichnung des Mietvertrages fällig.

§ 3 Notarielle Beurkundung/ Abschluss eines Mietvertrages/ Pachtvertrages

Der Makler hat Anspruch auf Anwesenheit bei der Unterzeichnung des Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages sowie auf ein Exemplar der jeweiligen Verträge. Bei Kaufverträgen hat der Makler das Recht, seinen Courtageanspruch durch eine Maklerklausel im Vertrag mit beurkunden zu lassen.

§ 4 Vorkenntnis

Ist dem Empfänger eines Exposés das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies der Firma AS-S Immobilien innerhalb von 5 Werktagen schriftlich unter Angabe der Quelle und eines geeigneten Nachweises zu dokumentieren. Maßgeblich zur Fristwahrung ist das Datum des Poststempels. Wird innerhalb dieser Frist kein Vorkenntnissnachweis erbracht, so gilt das Objekt als unbekannt.

§ 5 Doppeltätigkeit

AS-S Immobilien behält sich vor, auch für die andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu werden.

§ 6 Schadenersatz

Alle Angebote in Form von Offerten bzw. Exposés sind streng vertraulich und nur für den eigenen Gebrauch bestimmt. Der Interessent haftet gegenüber AS-S Immobilien in Höhe der vereinbarten Courtage, sofern dieser vorsätzlich oder fahrlässig das für ihn bestimmte Angebot Dritten zur Kenntnis gibt und hierdurch ein Vertrag zustande kommt.

§ 7 Haftung

Alle Angaben zum Objekt basieren auf erteilten Auskünften und Informationen Dritter. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Die versandten Exposés und sonstigen Unterlagen stellen lediglich eine unverbindliche Vorabinformation dar. Die Haftung von AS-S Immobilien ist ausschließlich auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt.

§ 8 Datenschutz

Alle personen- und objektbezogenen Daten werden ausschließlich nur für die Bearbeitung des Auftrags verwendet. Der Auftraggeber willigt der Datenweitergabe an Dritte zu, sofern dies für die Erfüllung des Auftrags erforderlich ist. Eine andere Weitergabe der Daten erfolgt nicht.

§ 9 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen mit der mit AS-S Immobilien geschlossenen Verträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Wirksamkeit.

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des Vertrages oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Klausel zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmung gerecht wird. Durch seine Objektanfrage bestätigt der Interessent die Vereinbarung und Anerkennung der vereinbarten Maklercourtage und ist sich bewußt, daß der Verkauf durch die Firma AS-S Immobilien zustande gekommen ist. Die Firma AS-S Immobilien hat zu dieser Zeit einen Exclusiv-Verkaufsvertrag mit dem Verkäufer !