

Traumhafte Alleinlage: Exklusives Anwesen mit riesigem Grundstück und Baureserve

Objekt: 2026-106 • 91349 Egloffstein
1.140.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-106
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	91349
Ort	Egloffstein
Wohnfläche	ca. 209 m ²
Nutzfläche	ca. 120 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 8.728 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	5 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1960
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	08.11.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1992
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	1.140.000,00 €

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, maximale Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 8.728 m².

Inmitten einer reizvollen Naturlandschaft und ohne direkte Nachbarschaft genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe und Lebensqualität. Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf Freiheit, Naturverbundenheit und individuelle Entfaltung legen.

Die ca. 209 m² Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt sechs Zimmer und ermöglichen unterschiedlichste Wohnkonzepte. Dank zweier separater Hauseingänge eignet sich die Immobilie sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume mit herrlichen Ausblicken auf das weitläufige Grundstück. Die großzügige Sonnenterrasse lädt dazu ein, die außergewöhnliche Ruhe und die naturnahe Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das vorhandene Entwicklungspotenzial des Grundstücks. Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche ist als Bauland ausgewiesen und eröffnet somit attraktive Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung. Ob für Familienangehörige, ein weiteres Wohnhaus oder als langfristige Investition – diese seltene Kombination aus großzügigem Grundstück, absoluter Alleinlage und zusätzlichem Entwicklungspotenzial bietet vielfältige Perspektiven.

Das Anwesen befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten sowie modernisiert.

Lage

Das Anwesen befindet sich in Dietersberg, einem Ortsteil von Egloffstein, in einer der landschaftlich schönsten Regionen Nordbayerns.

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und einer beeindruckenden Naturlandschaft. Die Lage in einem Wasserschutzgebiet sichert den naturnahen Charakter der Umgebung und trägt maßgeblich zur besonderen Wohnqualität bei.

Hier wohnen Sie vollkommen ungestört und genießen ein Höchstmaß an Privatsphäre. Direkte Nachbarn sind nicht vorhanden. Die außergewöhnliche Ruhe sowie die großzügigen Freiflächen machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Naturliebhaber, Tierhalter und Menschen mit dem Wunsch nach einem Leben fernab von Hektik und Alltagsstress.

Trotz der idyllischen Alleinlage sind die Städte Forchheim, Erlangen und Nürnberg in angemessener Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Ausstattung Beschreibung

ca. 209 m² Wohnfläche

ca. 8.728 m² Grundstücksfläche

6 Zimmer

Baujahr Anbau des Hauses 2019

Baujahr des Anbaus 1990, jetzt Zwinger

Teilweise unterkellert

Zwei separate Hauseingänge

Großzügige Sonnenterrasse

Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche

Gäste-WC

Einbauküche

Hochwertiger Kaminofen der Marke Haas + Sohn

Öl-Zentralheizung

Glasfaseranschluss direkt im Haus

2- und 3-fach verglaste Fenster

Elektrische Rollläden mit Alupanzer

Hochwertiger gegossener Boden in Betonoptik

Steinteppichboden im Bereich der Einliegerwohnung

Integrierte Garage

Waschküche, Hobbyraum, Heizungs- und Tankraum im Untergeschoss

Nebengebäude mit ca. 50 m² Nutzfläche

Teich

Gewächshaus

Holzlager

Vollständig eingefriedetes Grundstück

Ideal geeignet für die Haltung von Pferden, Sträüße, Hunden, Pfauen oder weiteren Tieren

Dach vor ca. 10 Jahren erneuert

Fassadenputz im Zuge des Anbaus erneuert
Moderne Kleinkläranlage

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir nicht. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis gemäß Geldwäschegesetz (GwG)

Die Immobilien Hamburger, Jens Hamburger, als Immobilienmaklerunternehmen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu sind wir nach § 11 GwG verpflichtet, die relevanten Daten Ihres gültigen Personalausweises zu erfassen, sofern Sie als natürliche Person handeln. Dies erfolgt in der Regel durch Anfertigung einer Kopie des Ausweisdokuments.

Handeln Sie für eine juristische Person, benötigen wir eine aktuelle Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.

Die erhobenen Unterlagen und Kopien sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren.

Provisionshinweis

Mit Ihrer Anfrage bei Immobilien Hamburger, Jens Hamburger, sowie der Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen kommt ein Maklervertrag zustande.

Sofern durch unsere Tätigkeit ein wirksamer notarieller Kaufvertrag mit der Eigentümerseite zustande kommt, fällt für den Käufer eine Provision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an.

Impressionen



Bungalow Eingang



Ansicht



Ansicht



Aufgang zum Haus



Wohnzimmer



Kamin Wohnzimmer



Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten



Ankleide



Bad



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Esszimmer Anbau



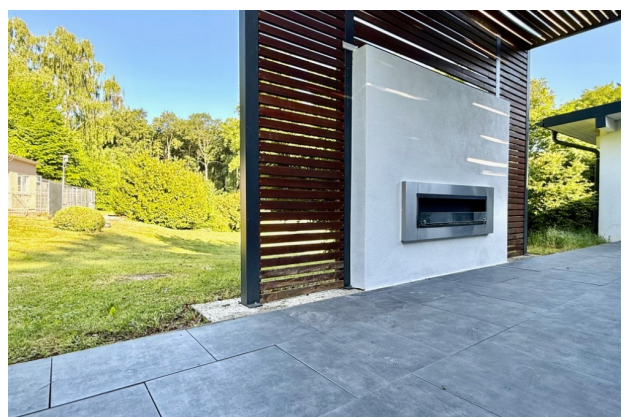
Küche



Küche



Esszimmer Anbau



Aussenkamin



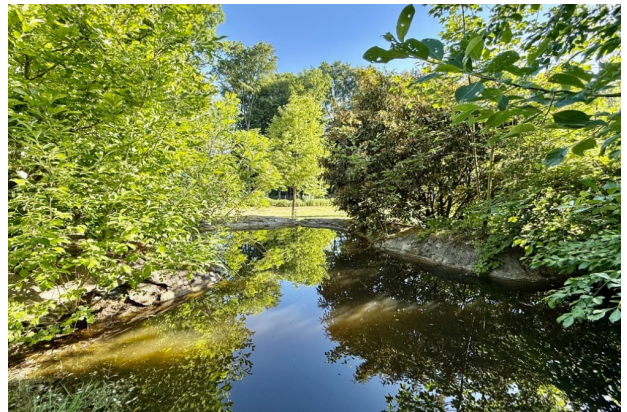
Garten



Garten



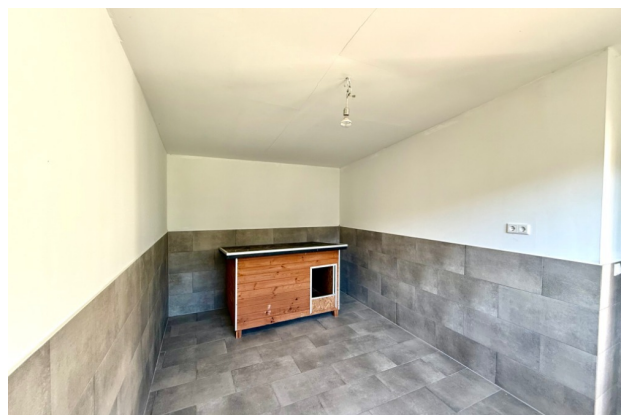
Hobbyraum Keller



Teich



Nebenhaus



Zwinger Nebenhaus



Waschküche



Bungalow



Flur



Elternschlafzimmer



Floor-Level Badewanne



Elternbadezimmer



Bad II



Bad II



Küche



Gäste WC



Aussenkamin



Vorgarten



Garten



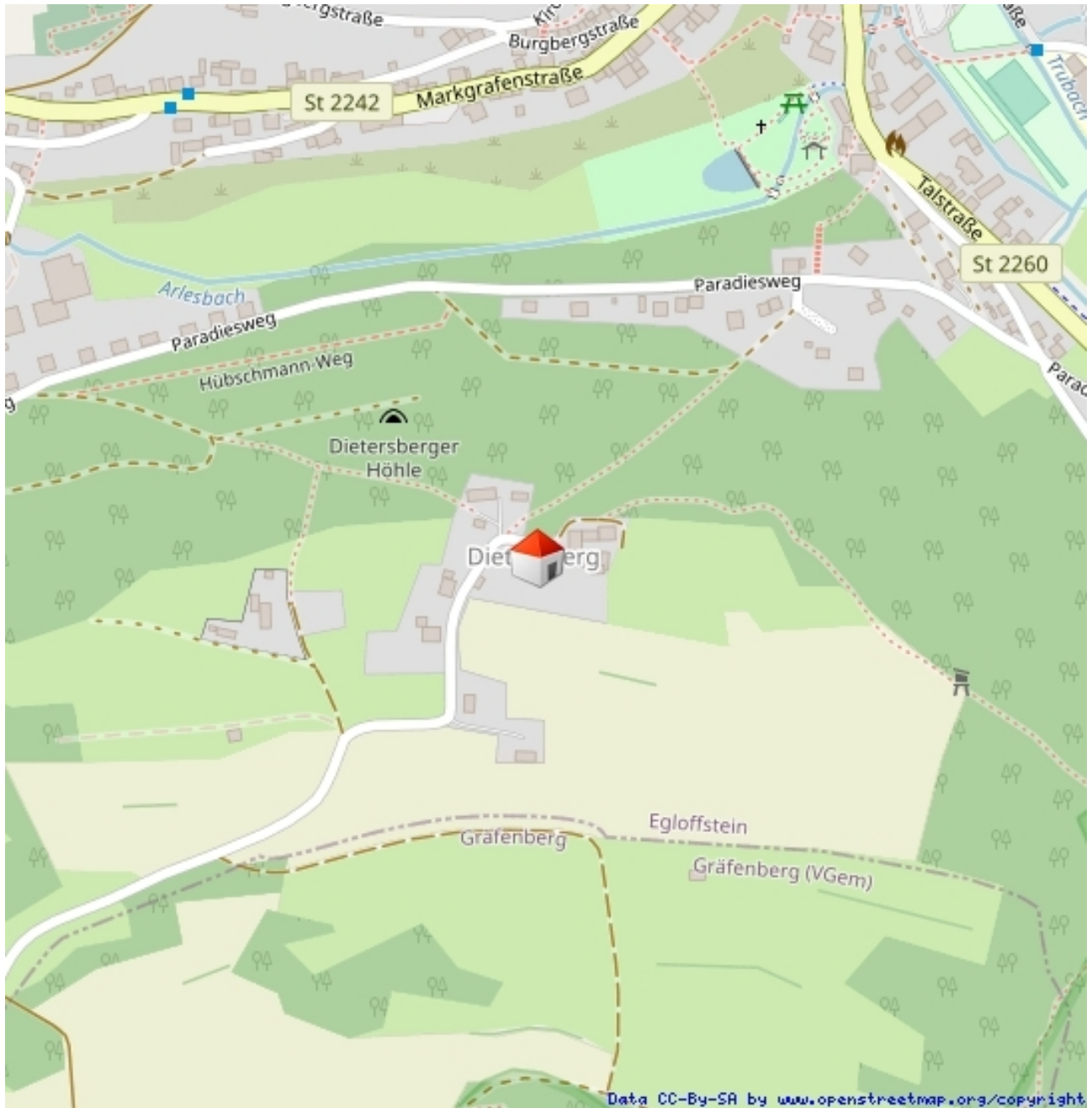
Zufahrt

Grundriss



Grundriss

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Jens Hamburger
Immobilien Hamburger
Am Markt 5
58239 Schwerte

Telefon: +49 2304 777 30 42

Mobil: +49 151 28 29 03 06

E-Mail: info@immobilien-hamburger.de

Web: www.immobilien-hamburger.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.