



91183 Abenberg / Wassermungenau

Viel Platz für gemeinsame Zeit – großzügiger Wohnbereich



369.000 €

Kaufpreis

167 m²

Wohnfläche

270 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 004991227902137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	167 m²
Nutzfläche	15 m²
Grundstücksfläche	270 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------

Zustand

Baujahr	1954
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Befeuuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung dieser modernisierten Immobilie überzeugt durch helle, freundliche Räume und eine zeitgemäße Gestaltung, die sich ideal für Familien eignet. In den Wohn- und Schlafbereichen wurde ein hochwertiger, pflegeleichter Laminatboden in Holzoptik verlegt, der eine warme Atmosphäre schafft. Flur- und Sanitärbereiche sind mit modernen, großformatigen Fliesen ausgestattet und besonders langlebig.

Die Bäder präsentieren sich stilvoll und funktional. Ein Badezimmer (Innenliegendes Bad) verfügt über eine ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendes WC und modernen Waschtisch, das zweite Bad (Tageslichtbad) bietet eine großzügige Badewanne, attraktive Fliesen in Natursteinoptik sowie Platz für Waschmaschine und Trockner – perfekt für den Familienalltag.

Fast die gesamte Haustechnik wurde im Zuge der Sanierung erneuert. Heizungsanlage sowie sämtliche Leitungen für Wasser, Strom und Abwasser entsprechen dem aktuellen Standard. Neue Heizkörper sorgen in allen Räumen für angenehme Wärme. Auch die modernen Fenster bieten eine gute Wärmedämmung und lassen viel Tageslicht ins Haus. Weiße Innentüren und frisch verputzte Wände verleihen dem Zuhause ein harmonisches Gesamtbild.

Besonders praktisch ist die durchdachte Grundrissgestaltung, große, offene Wohnbereiche ermöglichen gemeinsame Zeit mit der Familie, während separate Zimmer genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die gemütliche Loggia bietet zusätzlichen Platz im Freien und ist ideal zum Entspannen.

Abgerundet wird die Ausstattung durch eine moderne Treppenanlage, zahlreiche Steckdosen in allen Räumen sowie eine Garage direkt am Haus – komfortabel und familienfreundlich zugleich.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 überzeugt durch seine gelungene Kombination aus Charakter und moderner Wohnqualität. Auf ca. 167 m² Wohnfläche und einem Grundstück von etwa 270 m² bietet es genügend Platz für die ganze Familie.

Im Jahr 2014 wurde die Immobilie umfassend saniert. Dabei wurden die Fenster modernisiert, alle Leitungssysteme für Gas, Wasser, Strom und Abwasser erneuert sowie eine neue Öl-Heizung installiert. Auch die Bäder erhielten ein frisches, modernes Design. Decken- und Bodenbeläge wurden ausgetauscht und der Innenausbau insgesamt stilvoll überarbeitet. Eine wesentliche Änderung der Grundrissgestaltung sorgt zudem für eine bessere Raumaufteilung, mehr Helligkeit und ein großzügiges Wohngefühl, ideal für den Familienalltag.

Die gemütliche Loggia lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum auf charmante Weise. Ein besonderes Highlight ist der kleine Gewölbekeller, der zusätzlichen Stauraum oder Platz für sich für Vorräte bietet. Eine eigene Garage sorgt für Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug. Das Dachgeschoss bietet Ihnen viel Fläche für einen Ausbau.

Dieses Zuhause vereint Wohnqualität sowie Moderne und Gemütlichkeit. Perfekt für Familien, die ein gepflegtes Zuhause mit Potenzial in angenehmer Lage suchen.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.20235.

Baujahr lt. Energieausweis: 1954

Endenergiebedarf beträgt 287,1 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einem ruhigen, familienfreundlichen Ortsteil der Stadt Abenberg und verbindet ländliche Idylle mit guter Infrastruktur. Familien profitieren von einer wohnortnahen Kinderbetreuung sowie der Grundschule im Ort, die ein persönliches Umfeld und kurze Wege bietet – ideal für einen sicheren und geborgenen Schulalltag.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Abenberg, Schwabach und Nürnberg. So lassen sich Schule, Arbeit und Freizeit bequem mit dem ÖPNV erreichen – ein Plus für Jugendliche und Pendler. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien in Schwabach, Roth oder Spalt sind mit Auto oder Bus in ca. 10–20 Minuten erreichbar und sorgen für entspannte Schulwege.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheke und Ärzte befinden sich im Ort oder in kurzer Fahrdistanz. Einkäufe und Besorgungen lassen sich somit problemlos erledigen, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Spielplätze, Grünflächen und die umliegende Natur laden zum Entspannen, Spielen oder Spazieren ein. Die ländliche Umgebung bietet hervorragende Möglichkeiten für Fahrrad- und Wandertouren sowie Ausflüge zu nahegelegenen Seen oder Wäldern.

Das aktive Vereinsleben sorgt für Gemeinschaft und Freizeitspaß: Sportvereine in Wassermungenau und Abenberg bieten u. a. Fußball, Tennis, Turnen oder Fitnesskurse – hier findet jedes Familienmitglied die passende Aktivität.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind Schwabach, Roth, Nürnberg sowie die Autobahnen A6 und A9 schnell erreichbar. So vereint die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 287.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



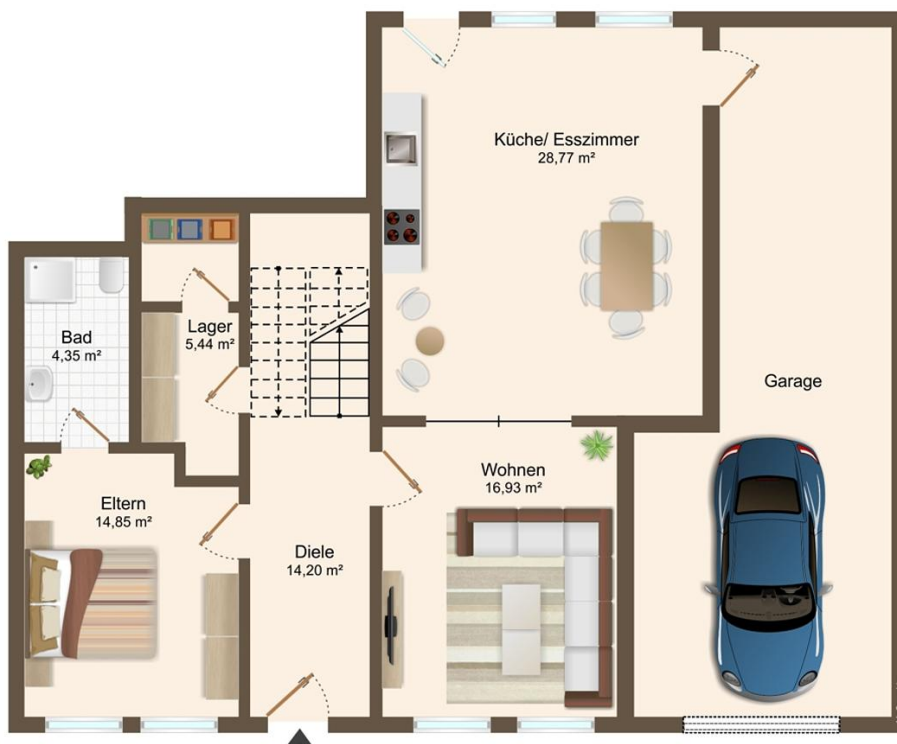
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



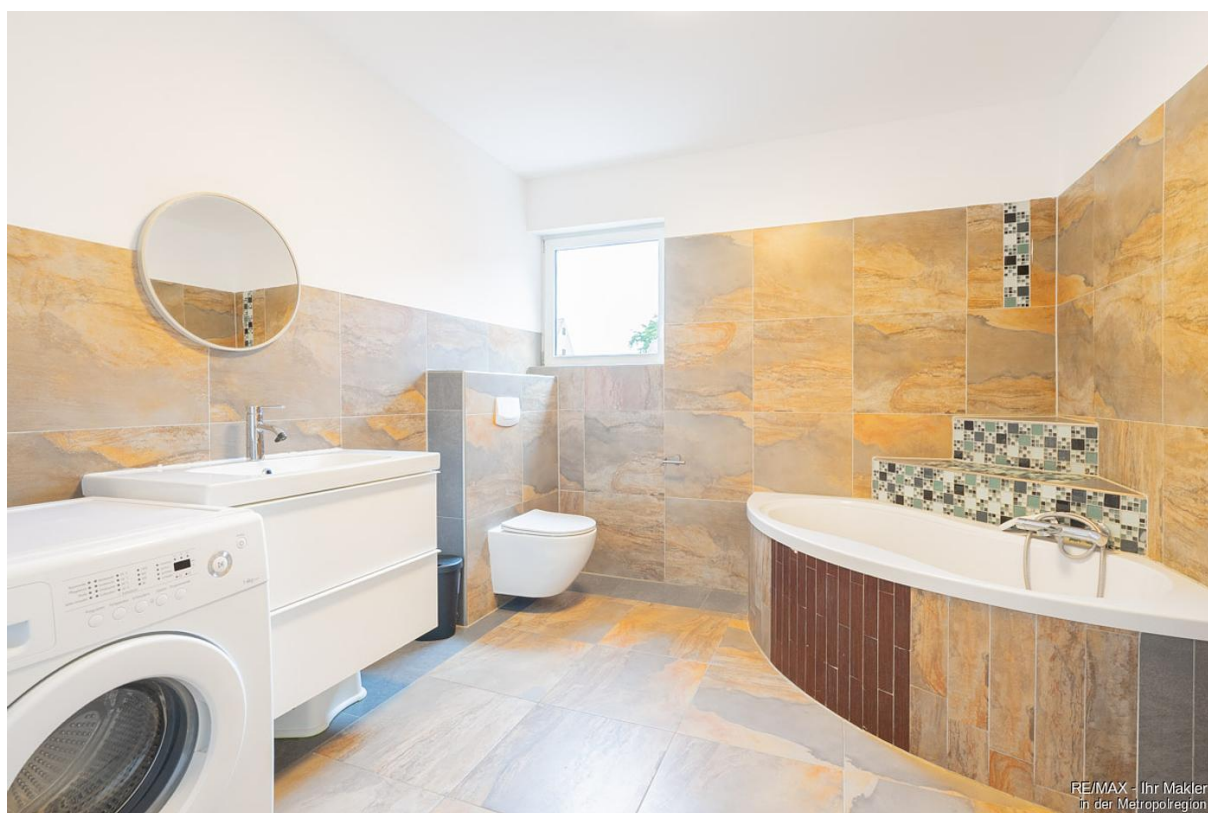
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion