



91632 Wieseth

Großes Grundstück, klare Linien – Ihr neues Zuhause im Bungalow-Stil



359.900 €

Kaufpreis

190 m²

Wohnfläche

1036 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m ²
Nutzfläche	77 m ²
Grundstücksfläche	1.036 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1976
----------------	------

Zustand

Baujahr	1976
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses zeigt sich in solider Bauweise und bietet zahlreiche Details, die den Wohnkomfort erhöhen. Im Einzelnen:

Innenausstattung

- Offener Wohn-/Essbereich mit direkter Verbindung zur Küche
- Küche mit Einbauküche samt Elektrogeräte
- Festbrennstoffherd in der Küche
- Öl-Zentralheizung (Brenner getauscht 2008)
- Fußbodenheizung in Flur, Bad, Küche und WC, restliche Räume mit Heizkörper
- Fenster in Holz und aus Kunststoff mit 2-fach Verglasung (getauscht 1997)
- Fliesenboden in Windfang / Flur, Essbereich, Küche
- Teppichboden in Diele, Kinderzimmer und restlichen Fluren
- Parkettboden im Wohnbereich
- großzügige Fensterflächen, teils bodentief
- Innentüren überwiegend in Holzoptik
- Decken teilweise mit Holzpaneelen

Sanitär & Komfort

- Gäste-WC im Erdgeschoss, raumhoch gefliest, mit Handwaschbecken



- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, separater Dusche und Fenster
- weitere Zimmer nutzbar als Gästezimmer oder Büro
- Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum

Außenbereich & Stellplätze

Großes Grundstück mit vielseitigen Garten- und Spielflächen

Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb

Robuster Bodenbelag und zusätzliche Abstellfläche in der Garage

Insgesamt überzeugt das Haus durch seine Größe, die vielen Zimmer und die alltagstaugliche Aufteilung mit kurzen Wegen, Stauraum und einem hellen Wohnbereich als zentralem Treffpunkt.



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.

Ein gepflegtes voll unterkellertes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil aus dem Jahr 1976 mit ca. 190 m² Wohnfläche, 8 Zimmern und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.036 m². Ideal für Familien, die viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen weitläufigen Außenbereich schätzen.

Der helle Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche schafft einen einladenden Mittelpunkt des Hauses. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und Büro ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Bad mit Doppelwaschbecken sowie ein separates WC ergänzen den Alltag komfortabel.

Das über 1.000 m² große Grundstück bietet viel Platz für Garten, Spielbereiche und Erholung. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 06.01.2032.
Baujahr lt. Energieausweis: 1976
Endenergiebedarf beträgt 251,1 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, angenehm überschaubaren Umfeld rund um Wieseth. Hier wohnen Sie abseits von Durchgangsverkehr, mit viel Ruhe und einem Umfeld, das sich im Alltag unkompliziert anfühlt. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und einem insgesamt eher beständigen Wohnumfeld.

Alltag mit Kindern lässt sich hier gut organisieren: Die Grundschule Wieseth ist in der Nähe und damit schnell erreichbar. Auch der Weg zur Bushaltestelle Wieseth Brücke ist kurz, sodass Schulweg und Freizeitfahrten ohne großen Aufwand planbar sind. Für Bewegung und Vereinsleben bietet der SV Wieseth in der Umgebung ein naheliegendes Angebot, ideal für sportliche Nachmittage und soziale Kontakte.

Für Wege in die Region sind Sie ebenfalls gut angebunden. Der öffentliche Nahverkehr ist über die Bushaltestelle in ca. 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 20 bis 30 Minuten zu den überregionalen Verkehrsachsen, und der Flughafen Nürnberg ist in ca. 60 bis 75 Minuten erreichbar. So bleibt der Alltag vor Ort ruhig, während Ausflüge, Termine und Reisen gut machbar sind.

Das Umfeld wirkt insgesamt familienfreundlich und bodenständig. Die Haushalte sind im Schnitt eher größer, und die Wohnflächen im direkten Umfeld fallen vergleichsweise großzügig aus. Das passt gut zu einem Einfamilienhaus, in dem man Platz für gemeinsames Leben, Hobbys und



Rückzugsmöglichkeiten sucht.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.1.2032.
Endenergiebedarf beträgt 251.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
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

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







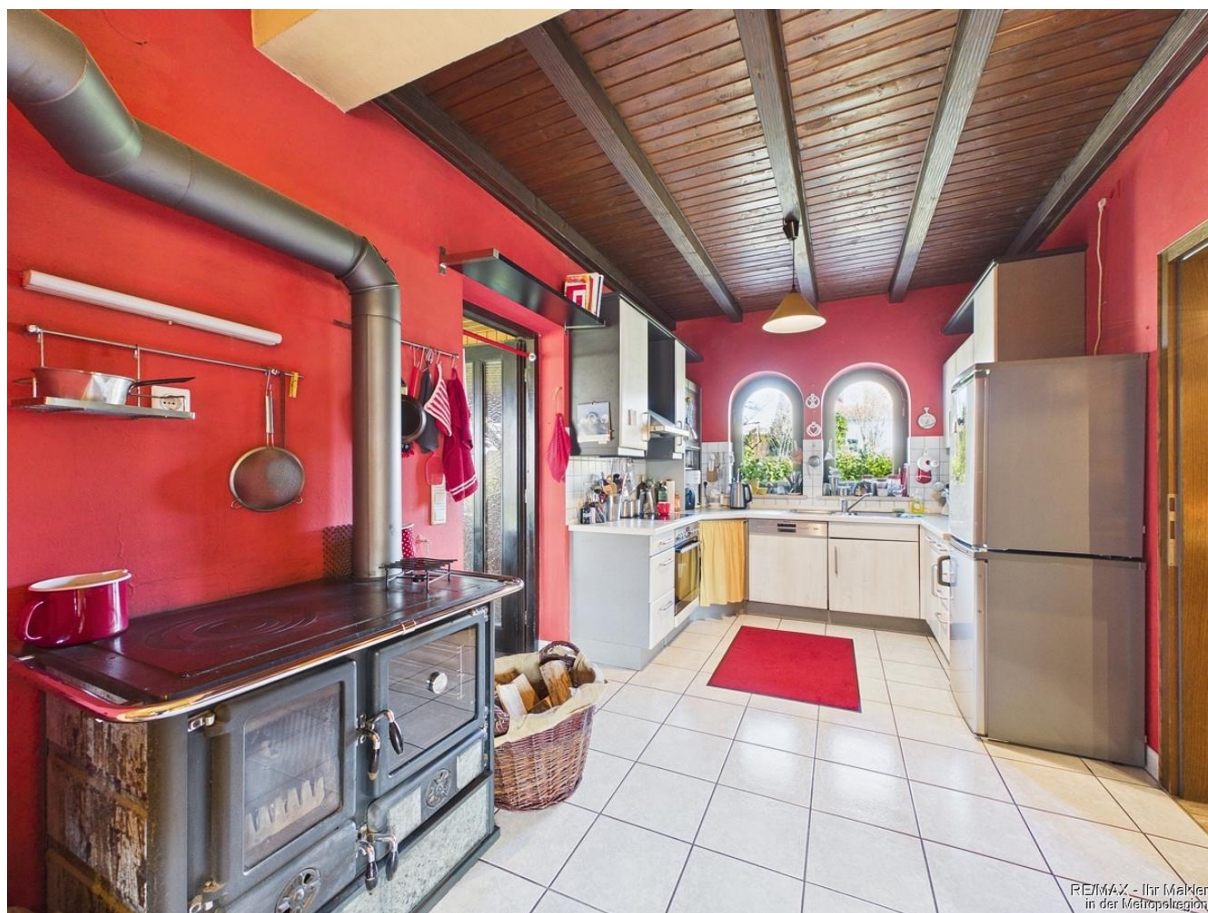
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





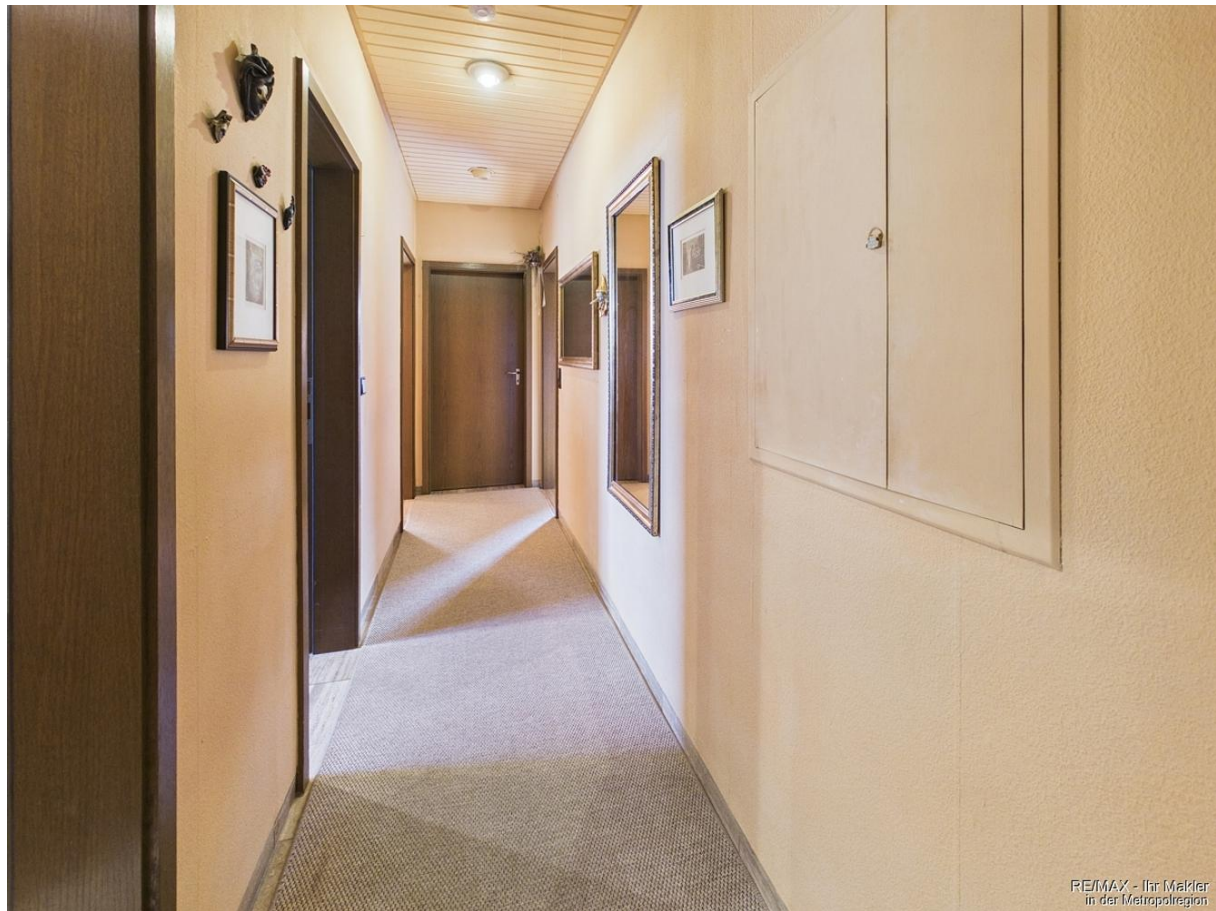












REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





















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
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion