



## 90556 Cadolzburg

# HEGERICH: Von Gartentraum & jede menge Platz - komfortabel ausgebautes Einfamilienhaus in Cadolzburg



**670.000 €**

Kaufpreis

**218 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**845 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

[cl@hegerich-immobilien.de](mailto:cl@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	148 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	369 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	845 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	670.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.10.2024
gültig bis	06.10.2034
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	198
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- FAMILIENFREUNDLICHE LAGE
- GROSSZÜGIGE AUFTEILUNG
- KAMINANSCHLUSS
- EINBAUKÜCHE
- DREI STELLPLÄTZE ( 2x GARAGEN / 1x AUSSENSTELLPLATZ )
- ARBEITSZIMMER IM SOUTERRAIN
- GARTENTÜR



## Beschreibung

Von Gartentraum & jede Menge Platz – komfortabel ausgebautes Einfamilienhaus in Cadolzburg

Wenn man das Gartentor geöffnet hat und zwischen der Garage und Haus auf den Eingang zugeht, ahnt man es bereits: Hinter dieser Tür verbirgt sich etwas Besonderes!

Auf einem gepflegten, ca. 845 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht dieses einladende, 1972 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus.

Zum Wohnen und Wohlfühlen stehen ca. 218 m<sup>2</sup> zur Verfügung, aufgeteilt auf fünf Zimmer, sowie zwei weiteren Hobbyzimmern im Souterrain.

Im hell gefliesten Erdgeschoss führt der Eingangsbereich mit Abstellraum und Gäste-WC geradeaus direkt in das großzügige Wohn-/ Koch-/ Esszimmer. Von der bequemen Wohnlandschaft aus kann man hier die Aussicht auf den wunderschön bepflanzten Garten oder aber den eingebauten Kamin genießen.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindlich ist das Elternschlafzimmer mit direkt angrenzendem Tageslichtbad mit Badewanne und verglaster Duschkabine.

Der perfekte Ort für erholsame Tage oder Abende in der Natur ist jedoch die gepflasterte Terrasse. Durch die vielfältige Baum- und Heckenbepflanzung ist man größtenteils vor den Blicken der Nachbarn geschützt und Sie können hier wunderbar die Seele baumeln lassen. Ob allein, zu zweit oder mit Familie und Freunden - der großzügige Garten bietet genug Platz für alle.

Über die hölzerne Wendeltreppe am Essbereich erreichen Sie die 1. Etage. Zwei große, helle Räume versprechen geruhsame Nächte. Der hochwertige Bodenbelag sorgt für eine Wohlfühlatmosphäre, die Öl-Zentralheizung (Brennwerttechnik) im Keller für entsprechende Temperaturen. Auf diesem Stockwerk befindet sich außerdem ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Bidet.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen sowohl der Technikraum, sowie vier weitere Räume zur freien Verwendung, welche man von der Raumhöhe und der Beheizbarkeit jederzeit problemlos auch als Hobby-/ oder Gästezimmer benutzen kann.

Ebenfalls denkbar ist ein komplett separater Wohntrakt im Souterrain, da dieser über einen eigenen Eingang verfügt.

Gestalten Sie die Räume, den Garten oder auch einen Wellnessbereich nach Ihrem Geschmack und machen Sie dieses hochwertige Haus zum neuen Zuhause für sich und Ihre Familie!

Zum Haus gehören ebenfalls noch zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb sowie ein Außenstellplatz.

## Lage

Die Immobilie am Ende einer Stichstraße liegt im familienfreundlichen Cadolzburger Ortsteil Wachendorf – einem ruhigen, naturnahen Wohnumfeld westlich von Fürth. In Cadolzburg finden Familien alles, was für den Alltag wichtig ist: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie ein vielfältiges Betreuungs- und Schulangebot von Kindergarten bis Realschule.

Weiterführende Schulen in den Nachbarstädten sind durch den öffentlichen Nahverkehr oder mit dem Auto gut erreichbar. Busverbindungen sichern die Anbindung an Cadolzburg und Fürth, während die Städte Fürth, Nürnberg und Erlangen mit dem Auto in ca. 20–30 Minuten bequem erreichbar sind.



Wachendorf selbst bietet Kindern wie Eltern ein naturnahes Wohnumfeld, das viel Raum für Freizeit und Erholung lässt. Felder, Wälder und Wiesen laden zu gemeinsamen Spaziergängen, Fahrradtouren oder Picknicks ein – direkt vor der Haustür. Vereine und Freizeitangebote in Cadolzburg sorgen zusätzlich für Abwechslung und stärken das Gemeinschaftsgefühl. Mit der historischen Burg Cadolzburg, Spielplätzen, Sportanlagen und familienfreundlichen Veranstaltungen bietet die Region ein lebenswertes Zuhause, in dem sich Familien rundum wohlfühlen können.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Infrastruktur direkt im Ort: Ein Kindergarten sowie die Rangau-Grundschule befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof Egersdorf ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an Fürth und Nürnberg – ideal für Berufspendler oder Jugendliche auf dem Schulweg.

Ein zusätzlicher Pluspunkt für junge Familien: Im Rahmen des bestehenden Schulkomplexes Wachendorf/Egersdorf entsteht derzeit ein Gymnasium, dessen Eröffnung für das Jahr 2031 geplant ist. Damit entwickelt sich die Gegend zunehmend zu einem gefragten Wohnstandort für Familien mit Kindern. Ebenso wohnen in unmittelbarer Nähe mehrere junge Familien, was das nachbarschaftliche Miteinander zusätzlich fördert.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

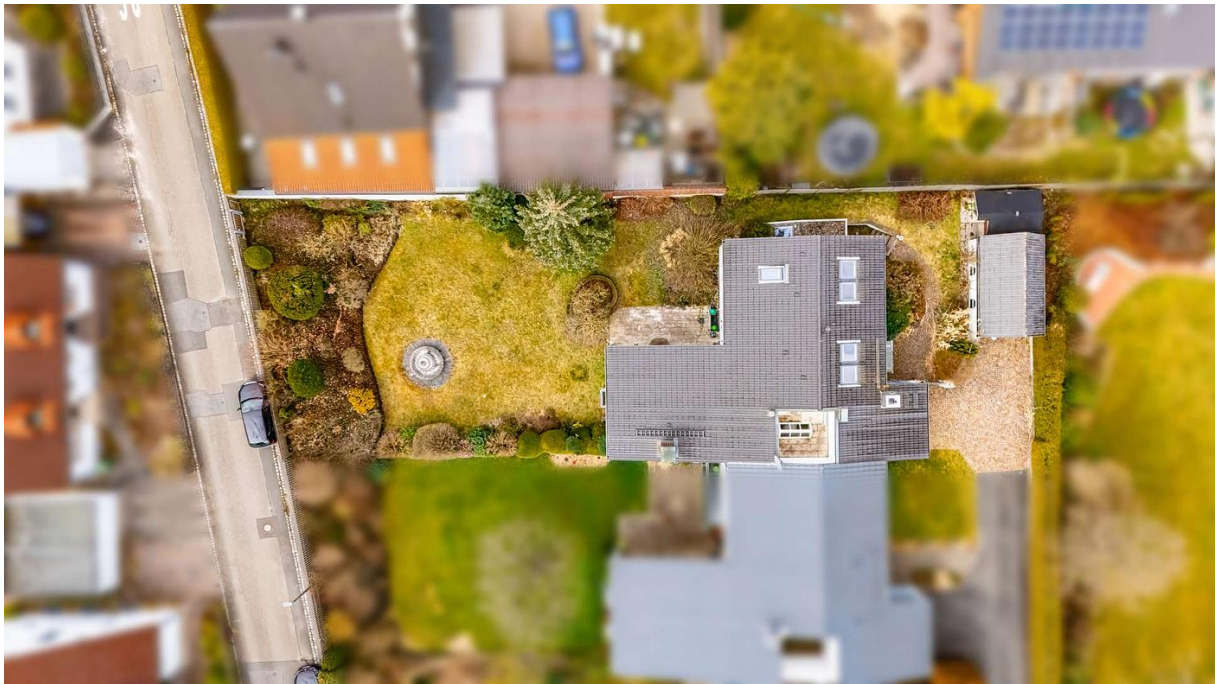
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)













Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, nicht maßstäblich