



91097 Oberreichenbach

Klein & fein – einfach zum Wohlfühlen



255.000 €

Kaufpreis

91 m²

Wohnfläche

505 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel
Tel.: 00499132750830
christine.vogel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m ²
Grundstücksfläche	505 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	255.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 18.08.2036

Endenergiebedarf: 381,6 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1955

Wesentlicher Energieträger: Öl

Effizienzklasse: H

folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

1971 Garage angebaut

1972 Bad erneuert

1989 Heizung erneuert

1989 Warmwasserleitungen erneuert

1994 Fenster neu - Holz Doppelverglasung

1996 Fassade neu verputzt

1997 Außentreppe erneuert

1999 neue Innentüren

2003 neue Badewanne (Wanne in Wanne)

2004 neue Gartenwasserleitung (Edelstahl)

2006 Haustürüberdachung bzw. Vorbau

2008 Pflaster im Hof und Terrasse erneuert

2011 Dach neu gedeckt mit 160 mm Aufsparrendämmung

2012 Fassade neu gestrichen

- Elektroinstallation: Stromleitungen aus dem Baujahr 1955

- Sicherungskasten: Vorsicherungen als klassische Schraubsicherungen ausgeführt; die nachgeschalteten Sicherungen sind bereits als Kippsicherungen vorhanden

- FI-Schutzschalter: Nicht vorhanden

- Kaltwasserleitungen: Verzinkte Stahlrohre aus dem Baujahr 1955

- Warmwasserleitungen: Kupferrohre, gedämmt/isoliert

- Nebengebäude: Drei Schuppen aus dem Baujahr 1955; im Rahmen der weiteren Renovierungsarbeiten wurden die Schuppen zwischenzeitlich neu gestrichen

- Brunnen: Das Haus verfügt über einen eigenen Brunnen zur Gartenbewässerung

- Internetgeschwindigkeit: 100 MBit - Glasfaser soll bis Anfang 2027 kommen



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Oberreichenbach überzeugt durch seinen charmanten Charakter und ein stimmiges Raumangebot für Paare, Familien oder alle, die ein kompaktes Zuhause mit eigenem Grundstück suchen.

Das im Jahr 1955 erbaute Haus bietet auf ca. 91 m² Wohnfläche insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Die Wohnfläche verteilt sich über insgesamt 2 Etagen und bietet damit eine angenehme Struktur für Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Das Haus ist unterkellert und verfügt dadurch über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Das ca. 505 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung im Freien, Gartenideen oder gemütliche Stunden im Grünen. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die ein solides Einfamilienhaus in überschaubarer Größe suchen – klein, aber fein.

Die ruhige Lage in Oberreichenbach unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser Immobilie und macht sie zu einem attraktiven Zuhause für alle, die eine angenehme Umgebung mit guter Lebensqualität schätzen.

Lage

Oberreichenbach ist ca 10 km von Herzogenaurach entfernt und mit dem PKW problemlos zu erreichen.

Der Reiz dieses Ortes liegt in seiner schönen Wald-, Weiher- und Wiesenlandschaft, die man bei erholsamen Spaziergängen genießen kann. Hohe Wohnqualität, gute Gastronomie sowie ein von engagierten Vereinen gestaltetes sportliches und kulturelles Angebot sind wichtige Bestandteile des Gemeindelebens.

Der nächste Bahnhof befindet sich im 5 km entfernten Emskirchen, welcher direkt an der Hauptverbindungsstrecke Nürnberg-Würzburg liegt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2036.

Endenergiebedarf beträgt 381.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie



Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie

auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>







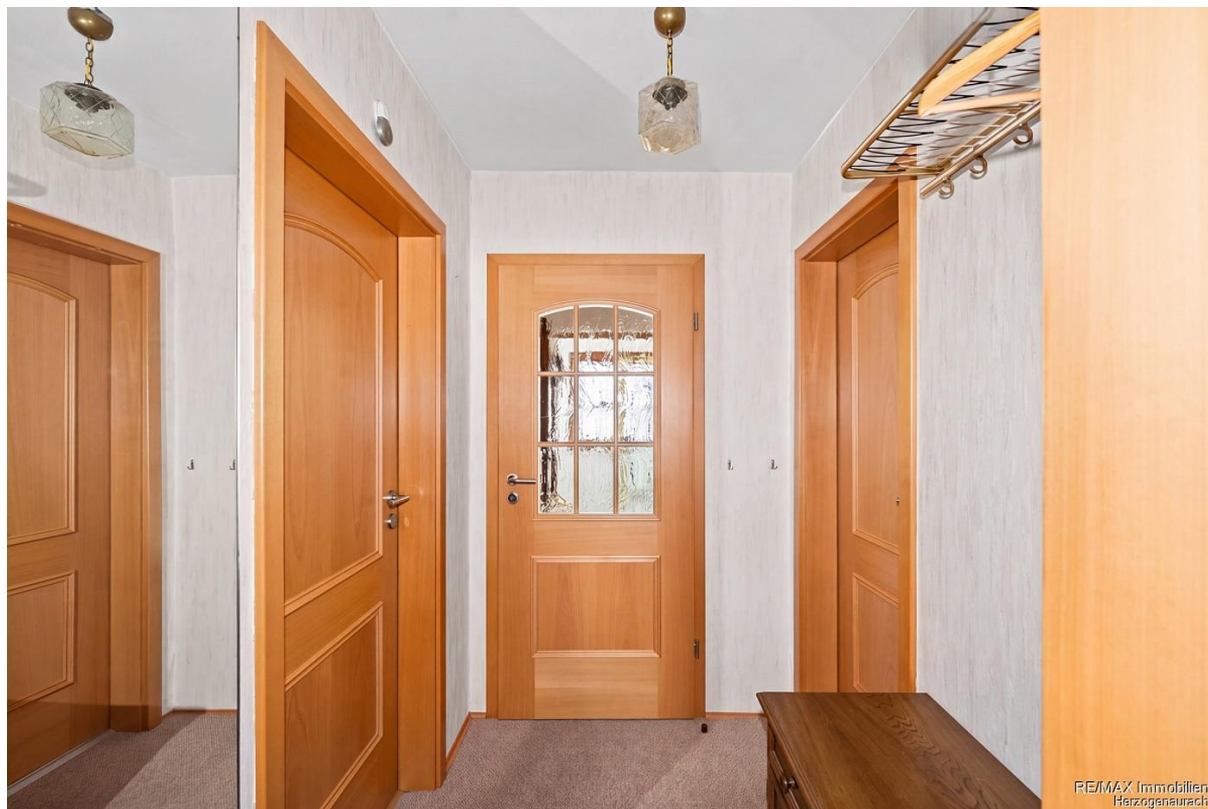




RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach











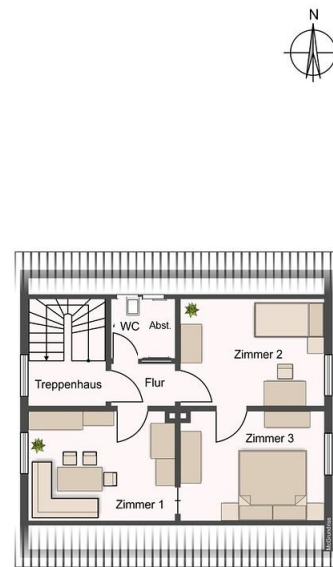




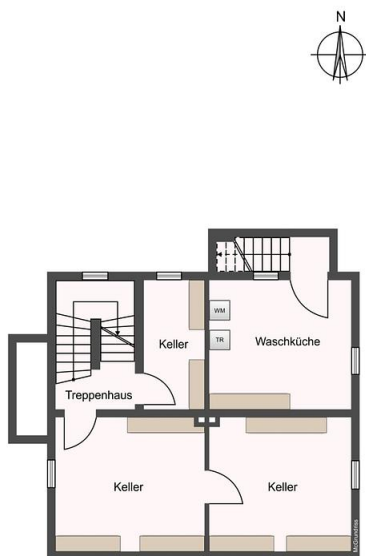




REMAX Immobilien
Herzogenauach



REMAX Immobilien
Herzogenauach



REMAX Immobilien
Herzogenauach