



## 90556 Cadolzburg

So gut wie neu ...

Moderne 3 Zimmer - Eigentumswohnung mit Privatgarten

...



**385.400 €**

Kaufpreis

**86,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**124 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	38 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	124 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	385.400 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2011
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2011
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓



## Beschreibung

Dieses Objekt ist ein Schmuckstück -  
das Juwel unter den Eigentumswohnungen -  
nicht zu vergleichen mit anderen Wohnungen -

Es handelt sich um eine top gepflegte, moderne Wohnung mit großzügiger Terrasse und eigenem, sichtgeschützten Garten.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt fünf Wohneinheiten.

absolut top - wie ein Haus im Haus -  
Hier werden Sie sich wohlfühlen ...

Die Aufteilung:

Diele ca. 7,4 m<sup>2</sup>  
Wohnen- Essen- Kochen ca. 35 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 17,3 m<sup>2</sup>  
Kinder- oder Arbeitszimmer ca. 12,6 m<sup>2</sup>  
Tageslichtbad ca. 6,8 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC ca. 1,96 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 8 m<sup>2</sup>

Untergeschoss:

Flur 4,8 m<sup>2</sup>  
wohnlicher Hobby- und Kellerraum ca. 32 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise - moderne Architektur - hochwertige Ausstattung  
Wohnungstüre mit Sicherheitsbeschlägen  
Dreifachverriegelung und Türspion  
Video- Türsprechanlage  
Innentüren mit Echtholz furnier Ahorn beschichtet  
tipptopp Zustand - fast neuwertig

3 angenehm helle Räume

alle Räume sind vom Flur aus zu begehen  
hochwertige dreifach-Isolierglasfenster in Kunststoffausführung  
Kunststoffrollläden mit mit Elektroantrieb  
Fensterbänke aus Naturstein  
versenkbare Glasschiebetür zum Wohnbereich  
offene Küche mit hochwertiger Einbauküche  
große Terrasse, teilweise überdeckt  
... von allen Räumen haben Sie einen schönen Blick in die gepflegten Außenanlagen

Die weitere Ausstattung:

gehobene Sanitärausstattung:  
Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleiche Dusche, Hänge- WC etc.

direkter Zugang zum großen beheizten, wohnlichen Hobbyraum und Kellerraum  
schön angelegter Garten

Zur Wohnung gehört eine Garage mit direktem Ausgang zum Garten und Terrasse.



neue Zentralheizung ( 2024 )  
Solarthermie für Warmwasser  
Fußbodenheizung  
Hausmeisterservice  
Wasch und Trockenkeller mit eigenem WM-Anschluss  
abschließbarer Abfall- und Fahrradstellplatz vor dem Anwesen  
gepflegte Außenanlage

Ein Lift ist nicht vorhanden

Sie haben die Möglichkeit diverses Mobiliar gegen Ablöse zu übernehmen.

## Lage

---

zentrumsnah und naturnah -  
im Landkreis Fürth - in Cadolzburg - im Ortsteil Wachendorf -  
absolut idyllisch - angrenzend an Wiesen und Wälder -

Wachendorf bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn.  
Zum Bahnhof Egersdorf sind es ca. 10 Minuten zu Fuß.  
Das Autobahnnetz ist über die Südwest-Tangente in ca. 5 Autominuten zu erreichen.  
Entfernung Fürth- Zentrum ca. 10 Autominuten  
Das Zentrum von Nürnberg erreichen Sie in ca. 20 Autominuten.

Geschäfte sind ebenso in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen sowie der Schulbus, der das nahegelegene Cadolzburg anfährt.  
In Cadolzburg finden Sie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Bank, Kindergarten und Schulen ...

## Sonstige Angaben

---

Energiebedarfsausweis vom 1. Juni 2023 mit folgenden Angaben: 52,3 kWh, Gas, Solarthermie, Bj.  
Gebäude 2011, Bj. Anlagentechnik 2011, B



































