91489 Wilhelmsdorf

Für Kapitalanleger oder Eigennutzer bestens geeignet



599.000 €
Kaufpreis

321 m²
Wohnfläche

805 m²
Grundstücksfläche

14
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	321 m²
Grundstücksfläche	805 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1911

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2027

Zustand

Baujahr	1911
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Stellplatzart	
Freiplatz	✓

unterkellert	
unterkellert	zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
Art: Verbrauchsausweis
Gültig bis: 23.10.2035
Endenergieverbrauch: 62,1 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 1911, 1980, 2006
Wesentlicher Energieträger: Strom (80%), Flüssiggas, Holz
Effizienzklasse: B

Wohnhaus:
Baujahr 1911, Erweiterung 1970 + 1973
Wohnung 1 - EG - ca. 58 m² (Altbau), Wintergartenanbau 2009
Wohnung 2 - EG - ca. 93 m², Ausbau 1985, separater Eingang
Wohnung 3 - OG - ca. 157 m² + 1 Zi. im DG ca. 13 m², Ausgebaut 1973 + 1982

Modernisierungen:
2006 - Wohnhaus Dacherneuerung, Fassadenrenovierung mit Dämmung (8cm)
2009 - Anbau Wintergarten
2010 - Einbau PV-Strom-Optimierungsanlage zur Eigenverbrauchssteigerung
2020 - Heizung erneuert - Hybridheizung (Wärmepumpe + Flüssiggas-Brennwerttherme)
2020 - Fenster im Altbau erneuert (Wärmeschutzverglasung)
2020 - Einbau PV-Anlage (15 kWp) mit Speicher (19 kWh)
2024 - Anschluss ans Glasfasernetz

Beschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Mehrfamilienhaus bietet genug Platz für Mehrgenerationen wohnen oder zur Vermietung.
Das große Wohnhaus verfügt über insgesamt drei separate Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen, separaten Eingängen und großzügigen Raumangeboten.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitläufige 7-Zimmer-Wohnung mit besonderem Wohnkomfort. Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Das überdurchschnittlich große Wohnzimmer schafft gemeinsam mit dem separaten Esszimmer eine repräsentative und zugleich gemütliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird die Wohnung durch eine Küche, zwei Badezimmer sowie einen Balkon mit schönem Ausblick.

Im Erdgeschoss stehen zwei weitere Wohneinheiten zur Verfügung. Eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren hellen Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum und ein angenehmes Ambiente bietet. Die zweite Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer sowie einen separaten Eingang und eignet sich dadurch ideal für unabhängiges Wohnen oder eine flexible Vermietung.

Die 4-Zimmer-Wonung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter werden daher keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Die Stellplätze befinden sich im Hof.

Lage

Die Gemeinde Wilhelmsdorf – 1.517 Einwohner (2021) – liegt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch- Bad Windsheim. Wilhelmsdorf liegt verkehrsgünstig an der B8 und der St2244. Die Städte Herzogenaurach und Erlangen erreichen sie in 10 bzw. 20 Min. mit dem Auto. Wilhelmsdorf ist mit einer Buslinie (mehrmals täglich) in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Der Bahnhof in Emskirchen bietet eine perfekte Bahnanbindung für Pendler Richtung Fürth und Nürnberg.
Wilhelmsdorf verfügt über eine Metzgerei, eine Bäckerei, einen Blumenladen und einen Gasthof. Weitere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Ärzte sind im benachbarten Emskirchen (3 km) bzw. in Neustadt a. d. Aisch (10 km) oder Herzogenaurach (10 km) vorhanden.
Der Kindergarten befindet sich direkt am Ort. Grund- und Mittelschule sind in Emskirchen. Zu den weiterführenden Schulen in Neustadt gibt es eine Schulbusanbindung.
Durch die Lage am Rande des Ballungsgebietes Nürnberg-Fürth-Erlangen haben sich im östlichen Landkreis die industriellen und gewerblichen Bereiche gut entwickelt.

Ein sehr ausgeprägtes Vereinsleben bietet jede Menge Freizeitaktivitäten und Kontaktmöglichkeiten. Die naturnahe Lage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und auch Radtouren ein. Ihre persönliche Jogging- oder Walkingrunde startet direkt vor der Haustür. Die ländliche Gegend bietet vor allem Naturliebhabern viele Vorteile und Möglichkeiten.

Lassen Sie sich von der Wohnqualität in Wilhelmsdorf überzeugen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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)

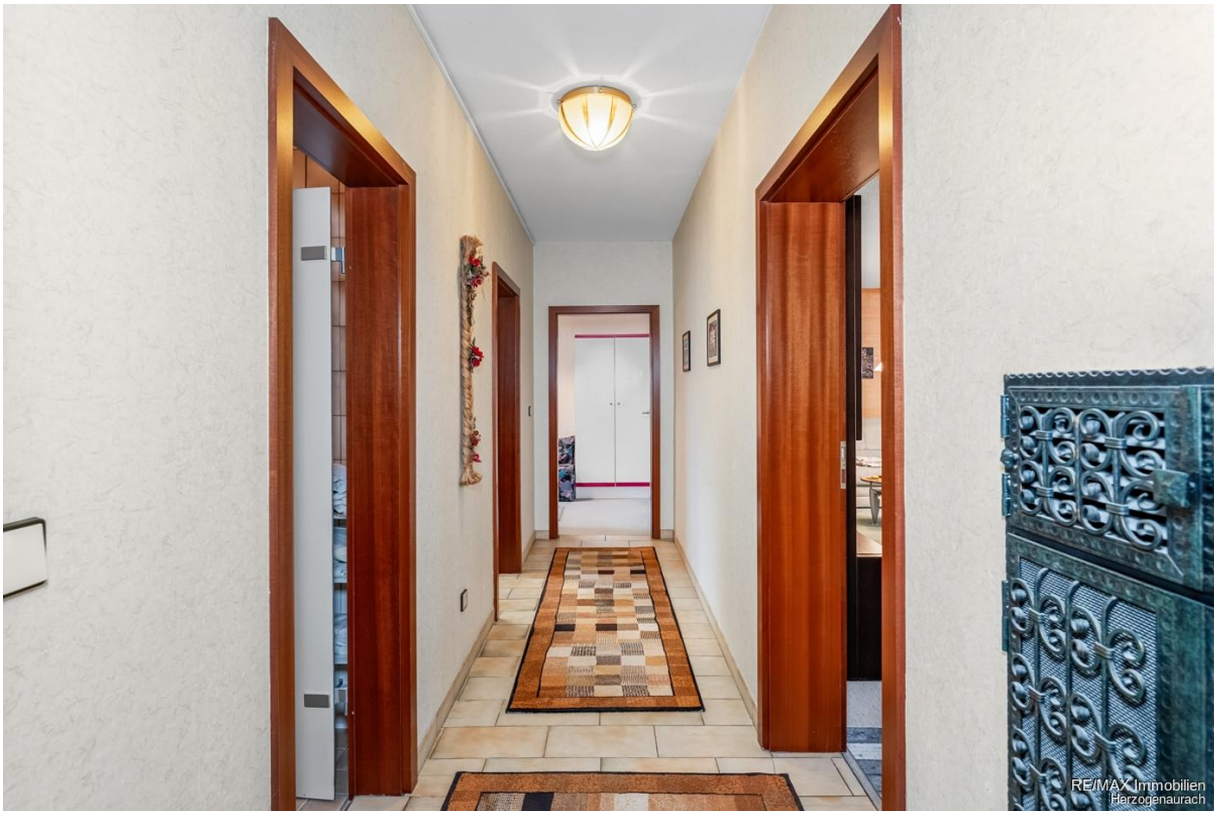
Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

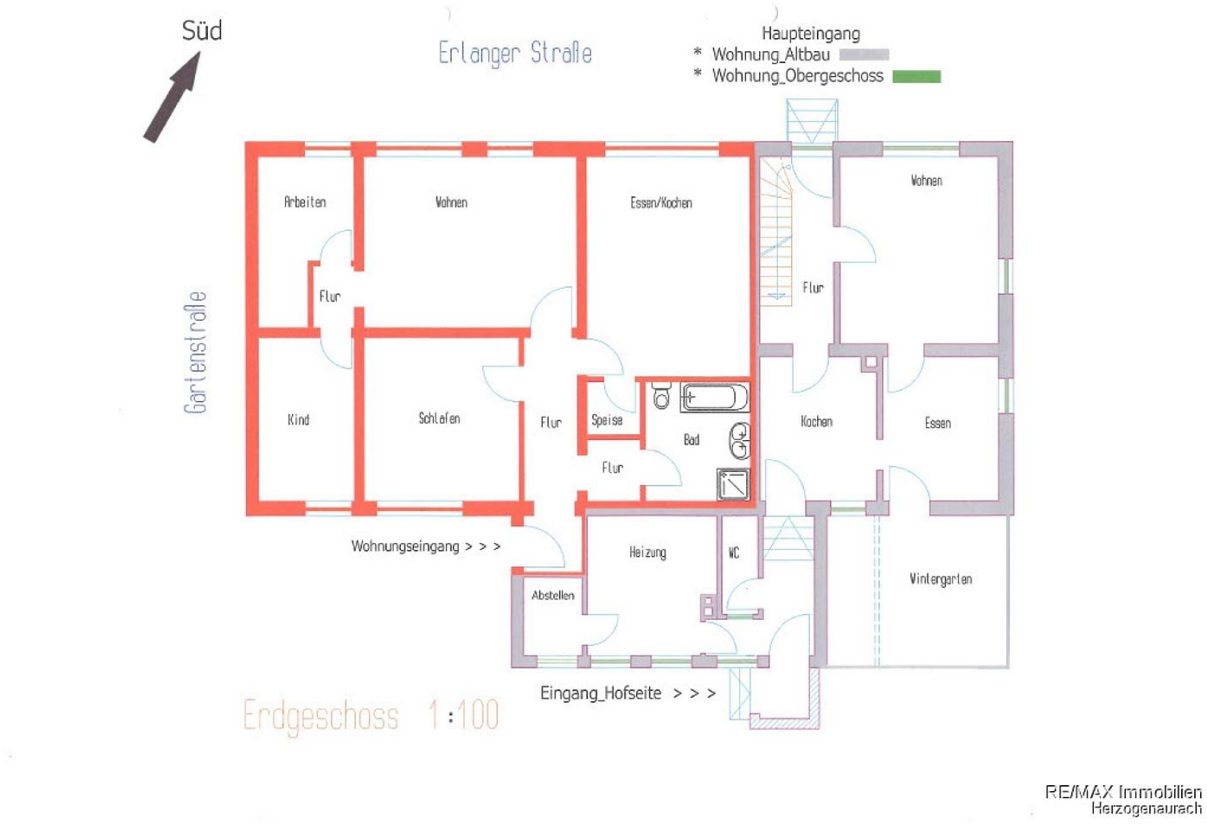

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

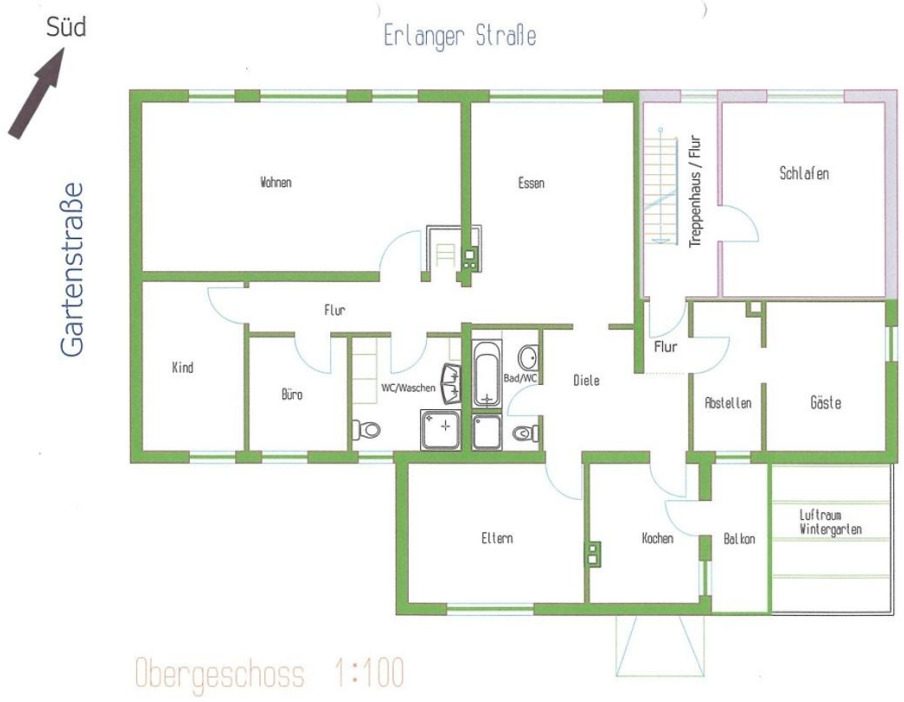

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

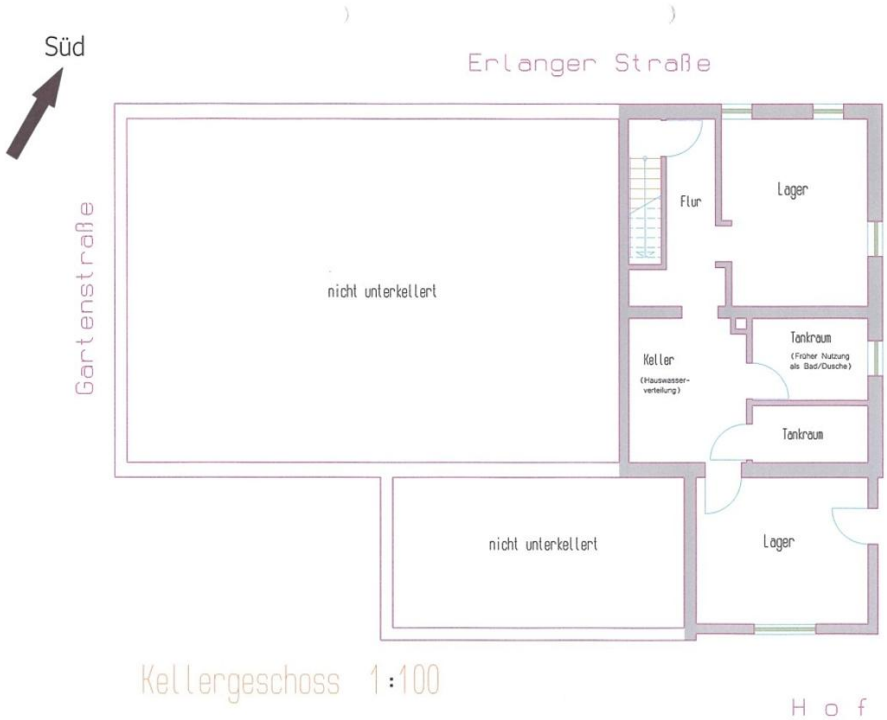




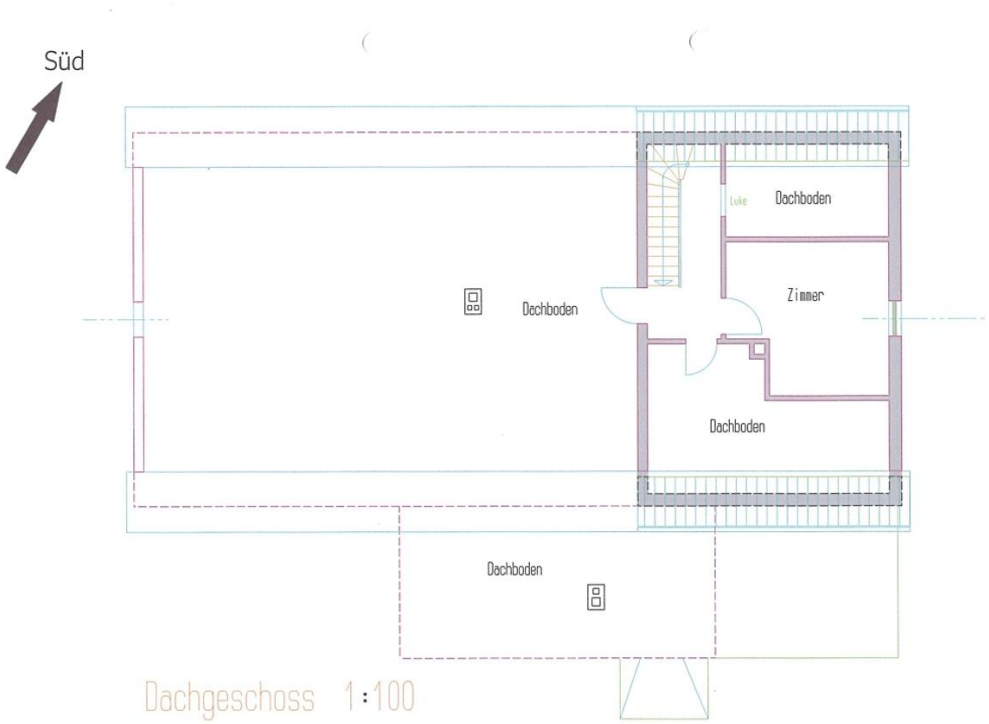
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



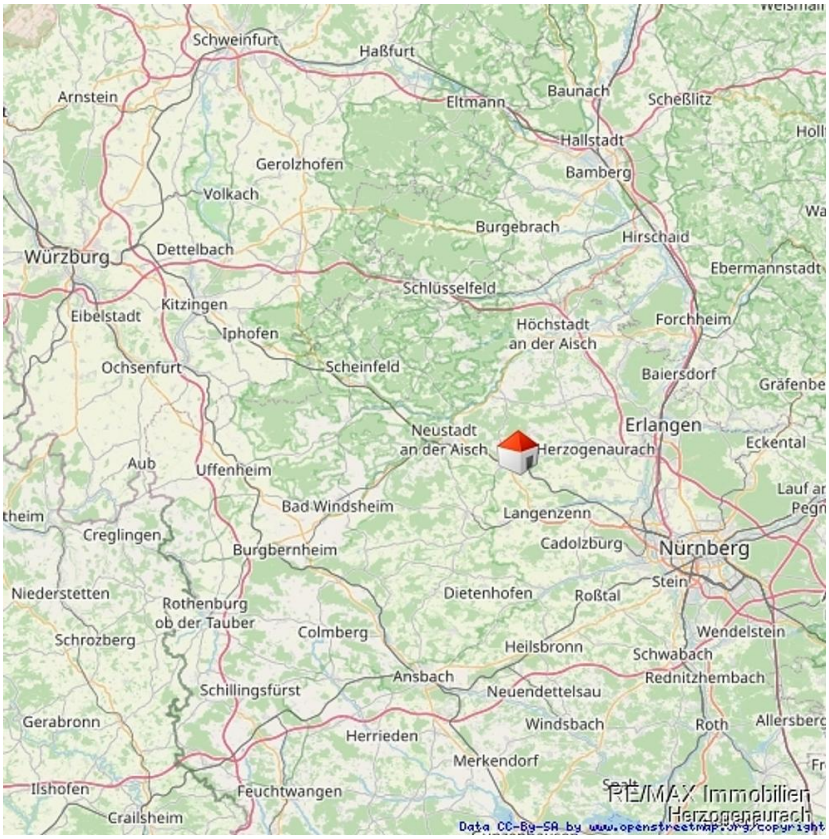
RE/MAX Immobilien Herzogenaurach

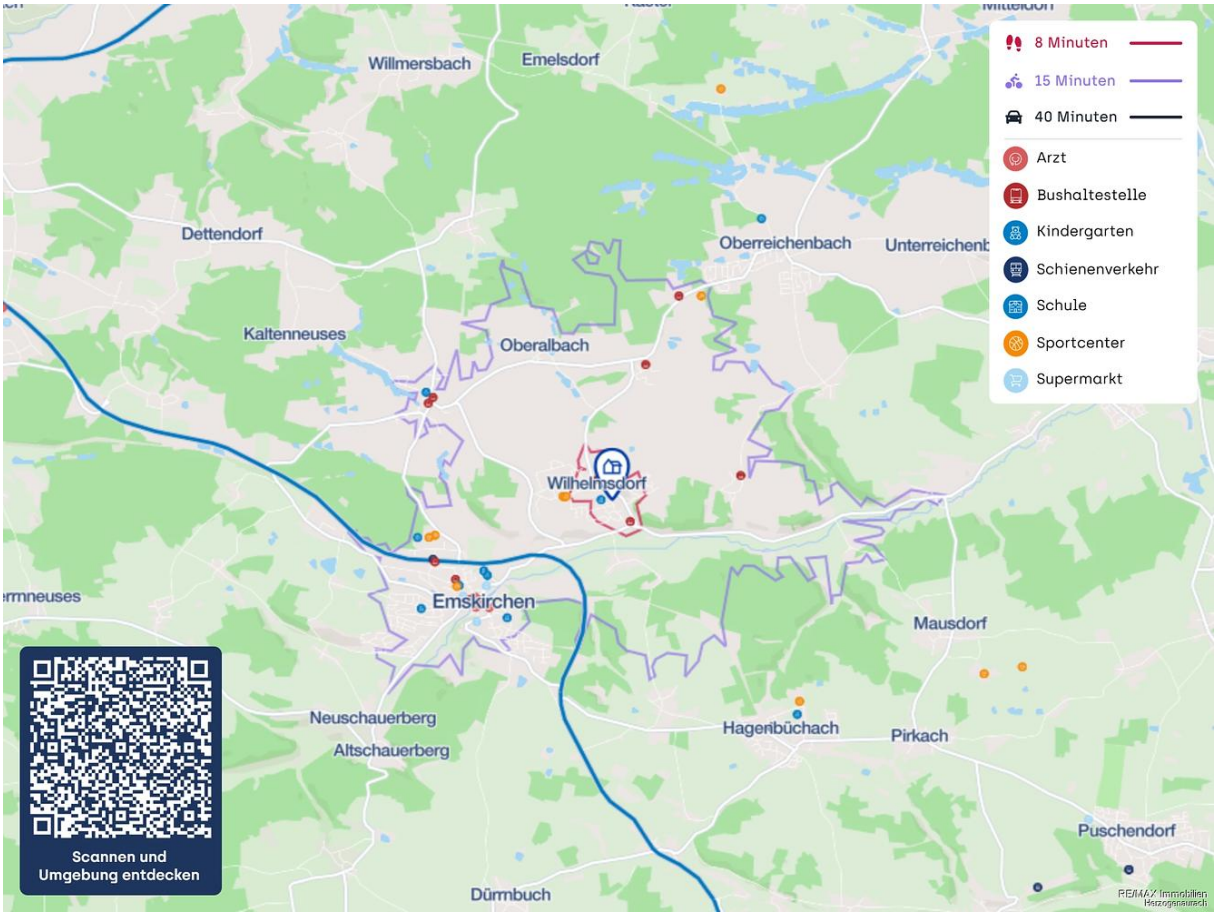


RE/MAX Immobilien Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach




8 Minuten
15 Minuten
40 Minuten
Arzt
Bushaltestelle
Kindergarten
Schienenverkehr
Schule
Sportcenter
Supermarkt
Willmersbach
Emelsdorf
Dettendorf
Oberreichenbach
Kaltenneuses
Oberalbach
Wilhelmsdorf
Emskirchen
Mausdorf
Neuschauerberg
Altschauerberg
Hagenbüchach
Pirkach
Puschendorf
Dürrnbuch
Scannen und
Umgebung entdecken


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach