



91452 Wilhermsdorf

Hier lässt es sich angenehmen Wohnen



349.900 €

Kaufpreis

158 m²

Wohnfläche

299 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	158 m ²
Nutzfläche	45 m ²
Grundstücksfläche	299 m ²
Zimmer	5
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1970
----------------	------

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

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.

Ihr neues Zuhause ist unter anderem wie folgt ausgestattet:

- Massivbauweise, voll unterkellert
- 1980 neue Dacheindeckung und Isolierung
- insgesamt 6 Zimmer (davon 1 Schlaf- und 2 Kinderzimmer)
- große Küche im EG, nutzbar auch als Esszimmer
- Duschbad im EG und Bad mit Badewanne im 1. OG
- Kunststoff-Fenster, 2-fach verglast und Holzfenster mit Isolierverglasung
- Dachflächenfenster im Dachgeschoss (1 davon getauscht)
- Bodenbeläge aus Holzdielenboden, Parkett, Vinylboden, Fliesen
- Öl-Zentralheizung (Öl ist noch entsprechend im Tank vorhanden)
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- elektrisches Garagentor

Durch den vorhandenen Doppelkamin kann bei Bedarf ein weiterer Schwedenofen angeschlossen werden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der familienfreundlichen Immobilie.



Beschreibung

Dieses gepflegte und zentral gelegene voll unterkellerte Einfamilienhaus mit ausreichend, schöner Gartenfläche bietet Ihnen Wohn- und Entfaltungsmöglichkeiten.

Ursprünglich in solider Massivbauweise 1955 errichtet, wurde das Wohnhaus im Jahre 1966 im Erdgeschoss mittels Anbaus und anhand einer Aufstockung mit einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss erweitert. Das Dachgeschoss wurde dann 1980 ausgebaut. Im Jahre 2014 wurden die Elektro- und Wasserleitungen erneuert.

Das Haus verfügt über eine großartige Aufteilung mit hellen, freundlichen und zum Teil großzügigen Räumen. Durch das und die im Jahre 2014 modernisierten Bäder im Erd- und Obergeschoss ist es auch prima geeignet für Mehrgenerationenwohnen. Der überdachte Balkon im 1. Obergeschoss ist als Wintergarten nutzbar. Das Dachgeschoss bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und der Keller reichlich Stau- und Lagerfläche.

An das bestehende Haus schließt eine Garage an, in der ihr PKW entsprechend Platz findet.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.08.2032.
Baujahr lt. Energieausweis: 1970
Endenergiebedarf beträgt 232,01 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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

Wilhermsdorf, die Gemeinde im Westen des Landkreises Fürth. Klein aber fein. Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Ärzte, Apotheken, Schwimmbad sowie Einkaufsmöglichkeiten, sind in ausreichender Zahl vorhanden. Freizeit- und Sportaktivitäten sind in der Umgebung im großen Angebot vorhanden. Der Bahnhof Richtung Fürth und Nürnberg ist nur 10 bis 15 Gehminuten entfernt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.1932.
Endenergiebedarf beträgt 232.01 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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. **LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME.** 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.

















Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 0981 / 977 799-0

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Kanalstr. 8 • 91522 Ansbach
www.remax-ansbach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion