91247 Vorra

Historischer Charme trifft auf großzügiges Wohnen

165.000 €
Kaufpreis

170 m²
Wohnfläche

302 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Dominik Dietrich
Tel.: 004991125522826
dominik.dietrich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	302 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	165.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1830

Zustand

Baujahr	1830
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Küche		Befeuerung	
Einbauküche	✓	Öl	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Dieses Wohnhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich insbesondere für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die großzügige Raumaufteilung, die zahlreichen Zimmer sowie die vorhandenen Nebenflächen schaffen viel Freiraum für individuelle Wohnkonzepte.

Es besteht ein Mietvertrag für eine 10,25 kWp PV-Anlage mit einem 12,40 kWh Batteriespeicher und einer Wallbox für eine Laufzeit von 20 Jahren. Die monatlichen Kosten betragen 242,90 € für die ersten 36 Monate (ab April 2024), danach 266,70 €. Eine Übernahme des bestehenden Mietvertrags durch den Käufer ist vorgesehen. Alternativ kann die Anlage gegen Zahlung einer Ablösesumme übernommen werden.

Ausstattung und Modernisierungen im Überblick:

-Heizungsanlage aus dem Jahr 1993
-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
-Zweites Badezimmer mit Dusche und WC
-Fassade im Jahr 2015 neu gestrichen
-Küche sowie mehrere Räume im Erdgeschoss im Jahr 2023 kernsaniert
-Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden
-Fenster fortlaufend erneuert, zuletzt im Jahr 2023
-Überdachte Terrasse aus dem Jahr 2023
-Glasfaseranschluss vorhanden
-Stromverteilerkasten aus dem Jahr 2024
-PV-Anlage mit 10,25 kWp Leistung aus dem Jahr 2024
-Batteriespeicher mit 12,40 kWh Kapazität
-Wallbox vorhanden

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Dieses charmante Wohnhaus vereint historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das Fachwerkhaus wurde im Jahr 1830 erbaut und 1966 durch einen Anbau erweitert. Diese Immobilie bietet auf ca. 170 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot mit insgesamt sechs Zimmern. Damit eignet sie sich ideal für Familien oder alle, die Wert auf viel Platz legen. Zwei Badezimmer sorgen zusätzlich für einen hohen Wohnkomfort.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Waschküche sowie eine Werkstatt. Die Nutzfläche beläuft sich auf insgesamt ca. 50 m² und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Im Anbau befindet sich zudem eine Garage, die zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten schafft.

Das ca. 302 m² große Grundstück verfügt über einen gepflegten, gepflasterten Innenhof. Die im Jahr 2023 neu angelegte Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet den idealen Rahmen für gesellige Stunden im Freien.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 03.05.2027.
Baujahr lt. Energieausweis: 1830
Endenergiebedarf beträgt 248,20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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

Die Gemeinde Vorra im Landkreis Nürnberger Land verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Hersbrucker Schweiz bietet der Ort ein attraktives Umfeld für alle, die Ruhe, Erholung und eine hohe Lebensqualität schätzen.

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Felsen und zahlreichen Wander- sowie Radwegen, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur einladen. Gleichzeitig verfügt Vorra über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl Lauf an der Pegnitz als auch Nürnberg bequem erreichbar. Die Bundesstraße 14 verläuft in unmittelbarer Nähe und sorgt für kurze Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden. Darüber hinaus verfügt Vorra über einen Bahnhof mit Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer gewachsenen

Dorfgemeinschaft macht Vorra zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.5.2027.
Endenergiebedarf beträgt 248.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.
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.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX
In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie uns an.

Tel. 0173 / 80 171 94

RE/MAX Immobilien
Dominik Dietrich
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion