91180 Heideck

Viel Raum für eigene Ideen – Wohnhaus mit Neubau-Anbau in Heideck

382.000 €
Kaufpreis

243 m²
Wohnfläche

425 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	243 m²
Grundstücksfläche	425 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort

Zustand

Baujahr	1893
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teilsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	382.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.07.2025
gültig bis	30.06.2035
Baujahr (Haus)	1893
Primär-Energieträger	Holz
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	378.3

Ausstattung

Allgemein	
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Parkett	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Bestandshaus von ca. 1893, Neubau-Anbau aus 2024
- Gesamtwohnfläche ca. 243 m², Grundstück ca. 425 m²
- Anbau im Rohbauzustand, Elektrik sowie Fußbodenheizung bereits verlegt
- Großzügige Raumaufteilung mit klarer Trennung von Wohn- und Nebenflächen
- Dreifach verglaste Fenster im Anbau, doppelt verglaste Fenster im Bestand
- Keller mit Doppelgarage, Werkstatt, Technik- und Abstellräumen, WC und Hobbyraum
- Sehr gute Voraussetzungen für Photovoltaik und Batteriespeicher
- Eine Dachseite vollständig erneuert, Dach 2020 mit ca. 22 cm gedämmt
- Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss vorgesehen
- Scheitholzheizung (Einbau 2023)
- 1. Obergeschoss 2022 umfangreich modernisiert
- Wasser- und Stromleitungen sowie Heizkörper im 1. Obergeschoss erneuert
- FI-LS-Sicherungsautomaten im gesamten Obergeschoss
- Hochwertige Eicheparkettböden, geölt
- Hauptbad 2024 kernsaniert mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung

Beschreibung

Diese Immobilie verbindet den Charakter eines Bestandsgebäudes von ca. 1893 mit einem großzügigen Neubau-Anbau aus 2024. Auf rund 243 m² Wohnfläche und einem ca. 425 m² großen Grundstück bietet das Haus viel Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang, Werkstatt, Hobbyraum, Technik- und Abstellflächen sowie ein separates WC.

Das Erdgeschoss umfasst im Bestand Küche, Wohnzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer und ein WC. Ergänzt wird die Etage durch einen Hauswirtschaftsraum sowie den großzügigen Wohnbereich im Anbau, der sich noch im Rohbau befindet und bereits über Fußbodenheizung verfügt. Direkt angrenzend liegt die Terrasse mit schönem Weitblick.

Im Obergeschoss stehen ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Ein vorhandener Wasseranschluss bietet die Möglichkeit für ein zweites Badezimmer. Der großzügige Bereich im Anbau befindet sich noch im Rohbau und kann offen gestaltet oder in mehrere Zimmer aufgeteilt werden.

Der Bestand wurde bereits umfangreich modernisiert. Das 1. Obergeschoss erhielt 2022 unter anderem neue Wasser- und Stromleitungen, Heizkörper sowie geölte Eichenparkettböden. Das Hauptbad im Erdgeschoss wurde 2024 kernsaniert und mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung ausgestattet.

Eine Scheitholzheizung aus 2023, KNX-Smart-Home-Vorbereitung sowie gute Voraussetzungen für Photovoltaik und Batteriespeicher ergänzen das technische Konzept.

Das Haus eignet sich besonders für Familien, Paare und handwerklich versierte Käufer, die den noch offenen Ausbau nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Provision für Käufer beträgt 3,57% inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Heidecker Ortsteil Tautenwind im Landkreis Roth. Der Ortsteil liegt nördlich des Stadtgebiets in einer ländlich geprägten Umgebung. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch offene Landschaften mit Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen aus.

Trotz der ruhigen Lage ist die verkehrliche Anbindung gut. Über die umliegenden Kreis- und Staatsstraßen sowie die nahegelegene B2 sind Heideck, Roth, Schwabach und der Großraum Nürnberg erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Heideck und im näheren Umkreis. Auch medizinische Versorgung und weitere Dienstleistungen sind im Stadtgebiet vorhanden.

Das Freizeitangebot in und um Heideck wird durch die waldreiche Umgebung und die Nähe zum Fränkischen Seenland geprägt. Das Umfeld bietet gute Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und weitere Aktivitäten im Freien. Sport- und Erholungsmöglichkeiten sowie Ziele wie Rothsee und Brombachsee bieten weitere Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

ÖERTER
IMMOBILIEN

No Frost
CHICAGO
BOSTON
PATRIOTS

stahl
stahl