



## 90556 Seukendorf / Steinbach

# Ihr neues Zuhause mit Platz für die ganze Familie



**695.000 €**

Kaufpreis

**177 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1600 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 00499132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 177 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche          | 116 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 1.600 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                    |
| Schlafzimmer        | 4                    |
| Badezimmer          | 2                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Einliegerwohnung    | ✓                    |

### Preise & Kosten

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kaufpreis       | 695.000 €  |
| Aussen-Courtage | 3,57 % vom |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2009 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2009     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 08.06.2036

Endenergieverbrauch: 53,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 2009

Wesentlicher Energieträger: Strom, Stückholz

- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Hochwertige Bodenbeläge
- Wintergarten
- Dachterrasse
- Carport
- Drei Garagen



## Beschreibung

Diese gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Cadolzburg / Steinbach vereint modernes Wohnen, ländliche Ruhe und stadtnahes Ambiente auf besondere Weise. Das im Jahr 2009 errichtete Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen ca. 116 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bietet damit viel Platz für die ganze Familie, für Arbeiten von zu Hause oder für individuelle Nutzungskonzepte.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine lichtdurchflutete Diele, die den modernen und freundlichen Charakter der Immobilie unterstreicht. Der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Eine praktische Speisekammer ergänzt den Küchenbereich sinnvoll. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den Wintergarten sowie auf die große Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Im Obergeschoss befinden sich außerdem auch das Schlafzimmer mit Blick in den Garten sowie zwei Kinderzimmer. Das großzügige Badezimmer ist mit Eckbadewanne, Dusche und WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das weitläufige Grundstück mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> begeistert mit seinem altem Baumbestand. Hier genießen Sie viel Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl im Grünen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine kleine Einliegerwohnung im Erdgeschoss sowie den ehemaligen Stall, der derzeit als Fotostudio vermietet ist. Diese Einheit verfügt über eine Toilette und einen Wasseranschluss für eine kleine Teeküche und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für ein kleines Gewerbe, als Homeoffice oder privates Fitnessstudio. Darüber hinaus stehen Ihnen eine große Werkstatt, ein Heizungskeller und eine Waschküche im Erdgeschoss zur Verfügung.

Für Ihre Fahrzeuge sind insgesamt drei große Garagen mit Schiebetoren sowie ein Carport vorhanden.

Diese Immobilie bietet Ihnen ein außergewöhnlich vielseitiges Zuhause mit viel Platz, Komfort und Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage.

Wir freuen uns auf ihre Anfrage.

## Lage

Steinbach ist ein idyllischer Ortsteil des Marktes Cadolzburg im Landkreis Fürth in Mittelfranken. Der gewachsene Dorfcharakter, die naturnahe Umgebung sowie die gleichzeitig gute Anbindung an die Metropolregion Nürnberg machen den Ort zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.

Der Ort liegt etwa 1,5 Kilometer südlich des Cadolzburger Ortszentrums und ist von weitläufigen Wiesen, Feldern und Waldflächen umgeben. Durch Steinbach verläuft der Steinbacher Bächl, während südlich des Ortes das Waldgebiet Kühloh zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur einlädt. Die landschaftlich reizvolle Lage bietet ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität.

Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung. Das Zentrum von Cadolzburg mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die Staatsstraße St 2409 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Fürth, Zirndorf und Nürnberg. Der Bahnhof Cadolzburg ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der



Metropolregion Nürnberg.

Die historische Marktgemeinde Cadolzburg mit ihrer weithin bekannten Burg Cadolzburg bietet ein attraktives kulturelles Umfeld und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig bewahrt Steinbach seinen ländlichen und familiären Charakter, wodurch sich ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität ergibt.

Fazit: Steinbach verbindet naturnahes Wohnen in ruhiger, dörflicher Atmosphäre mit den Vorteilen einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg. Die Lage eignet sich ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu urbanen Zentren schätzen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.6.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 53.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.  
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.

### DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>





















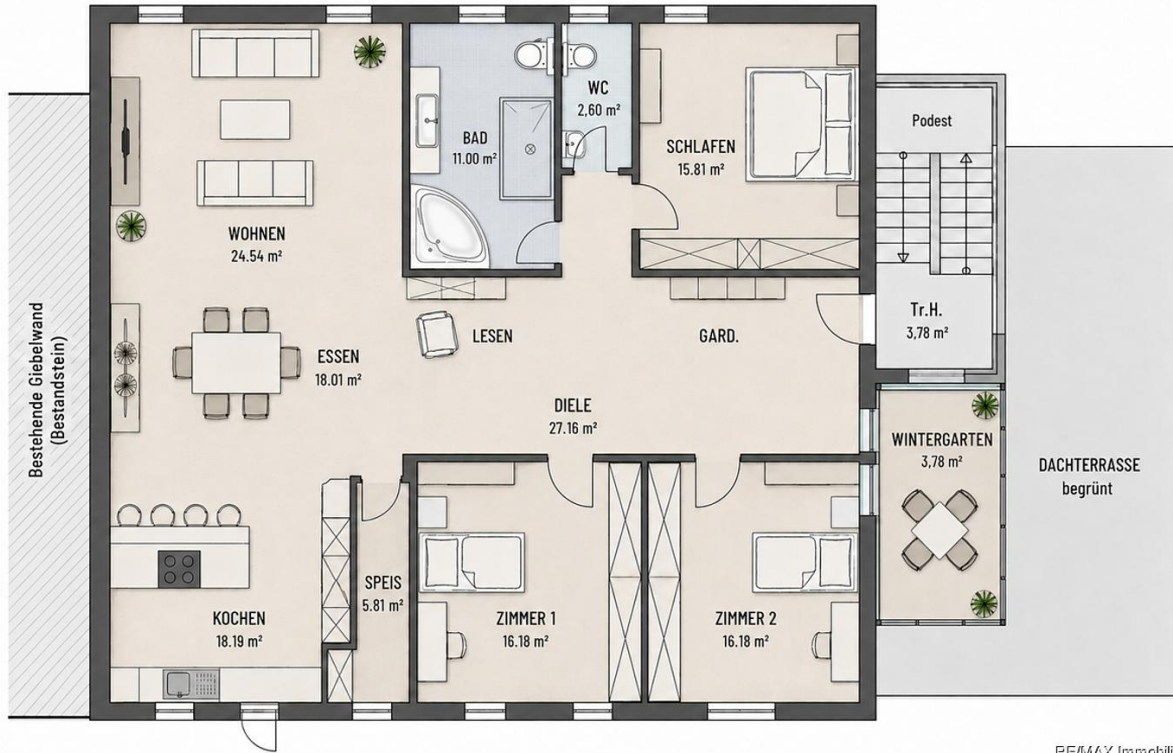




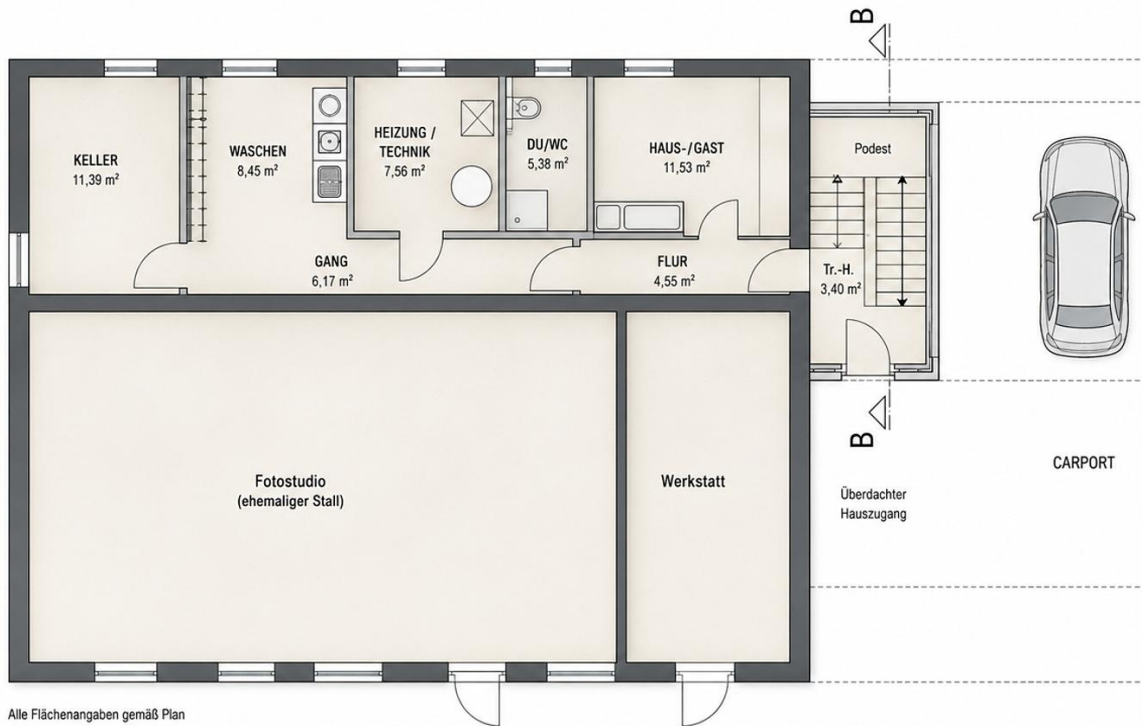




RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



Alle Flächenangaben gemäß Plan  
Gesamtwohnfläche EG: 73,43 m<sup>2</sup>

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

