



## 91338 Igensdorf

# +++GROSSZÜGIGES ZWEIFAMILIENWOHNHAUS MIT SCHÖNEM GARTEN MITTEN IN IGENSDORF+++



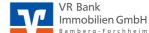
309.000€

Kaufpreis

140 m<sup>2</sup>
Wohnfläche

**755 m²**Grundstücksfläche

**8**Zimmer



## **Ihr Ansprechpartner**

VR Bank Immobilien GmbH Bamberg-Forchheim Gerald Böhm

Tel.: 09126 2898-411 immo@vrbank-bafo.com

#### Flächen & Zimmer

Baujahr

Zustand

Verkaufstatus

Wohnfläche	140 m²
Grundstücksfläche	755 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	5
Einliegerwohnung	<b>✓</b>
Zustand	

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	309.000 €
Kaufpreis / qm	2.207,14 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

## **Energieausweis**

Art	Bedarf
gültig bis	15.04.2025
Baujahr (Haus)	1930
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	387.80
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS
Wertklasse	Н

1930

offen

gepflegt





# **Ausstattung**

Allgemein		Bad	
Ausstattungs-Kategorie	Standard	Wanne	~
Abstellraum	~	Dusche	~
		Fenster	~
Küche			
Einbauküche	✓ Bodenbelag		
		Fliesen	~
Heizungsart		Laminat	~
Zentralheizung	<b>~</b>	Teppich	<b>~</b>
Befeuerung		Stellplatzart	
Gas	<b>~</b>	Garage	~
Holz	<b>✓</b>	Freiplatz	<b>~</b>
unterkellert		Bauweise	
unterkellert	zum Teil	Massivbauweise	~





#### **Beschreibung**

- Charmantes Zweifamilienwohnhaus in Igensdorf/Mitteldorf
- Drei Garagen
- Ursprungsbaujahr ca. 1930, Aufstockung in den 50er Jahren
- Dacherneuerung und Ausbau Dachgeschoss in den 90er Jahren
- Massivbauweise
- 2010 neue Gasheizung
- Großzügige Wohnfläche von ca. 140 m² auf drei Etagen
- Solide und ordentliche Ausstattung teilweise unterkellert
- 8 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 separate Toiletten ideal für Familien
- Zwei praktische Einbauküchen im EG und OG, perfekt für Mehrgenerationen-Wohnen
- Bodenbeläge aus pflegeleichten Fliesen, Laminat und Teppich
- Schönes großes Grundstück mit insgesamt ca. 755 m<sup>2</sup>
- Schöner Garten mit Gartenhäuschen
- Malerische, ländliche Umgebung mit schneller Verfügbarkeit
- Ideales Zuhause in naturnaher, gut erreichbarer Lage

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte vorab unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

#### Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Igensdorf, im charmanten Ortsteil Mitteldorf. Eingebettet in die malerische Landschaft der Fränkischen Schweiz bietet diese Lage eine perfekte Balance aus ruhiger Wohnatmosphäre und praktischer Erreichbarkeit.

Die Gemeinde Igensdorf verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet der nahegelegene Ortskern eine Auswahl an traditionsreichen Gasthäusern und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend. Igensdorf liegt verkehrsgünstig an der Bahnstrecke zwischen Nürnberg und Bayreuth, was bequeme Pendelmöglichkeiten bietet. Zudem sind die Berufsmetropolen Nürnberg und Erlangen in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.





































































































































