90562 Kalchreuth

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in herrlicher Lage in Kalchreuth



295.000 €
Kaufpreis

88,9 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

VR Bank Immobilien GmbH Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

VR Bank Immobilien GmbH Bamberg-Forchheim
Gerald Böhm
Tel.: 004991262898411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,9 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Kaufpreis / qm	3.318,34 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.02.2035
Baujahr (Haus)	1990
Energieverbrauchkennwert	112.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung

- Gepflegte Dachgeschosswohnung in begehrter Wohnlage von Kalchreuth
- Wohnfläche von ca. 89 m²
- Baujahr 1990, Renovierung in 2020 - 2023
- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Durchdachte Raumaufteilung mit hellen Wohnbereichen
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. 25 m²
- Große Fensterfront sowie außergewöhnliche Raumhöhen von ca. 4,40 m im Wohnbereich und Schlafzimmer
- Großzügige Essdiele als zentraler Lebensmittelpunkt der Wohnung
- Bereits renoviertes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Süd-West-Balkon mit ca. 16 m², 2023 saniert
- Eigener Kfz-Stellplatz im Freien
- Großes, gemauertes Kellerabteil
- Wohnung liegt im 2. OG ohne Aufzug

Weitere Fotos und Details sowie die Grundrisse erhalten Sie in unserem aussagekräftigem Exposé. Fordern Sie dieses gerne per Mail an. Nach Durchsicht kann gerne telefonisch ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage in Kalchreuth, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt in Mittelfranken.

Kalchreuth zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme, eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowie eine reizvolle Umgebung mit Feldern, Wiesen und Waldflächen aus. Die abwechslungsreiche Landschaft bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sind im Ort oder in der näheren Umgebung vorhanden. Die Lage ist insbesondere für Menschen attraktiv, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit urbaner Angebote verzichten zu wollen.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung sind die Städte Erlangen, Nürnberg und Fürth gut erreichbar. Damit bietet Kalchreuth eine gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, hoher Freizeitqualität und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg.



















