91077 Dormitz

Ein Zuhause mit Garten & Terrasse – Doppelhaushälfte in Dormitz

OERTER IMMOBILIEN



449.000 €
Kaufpreis

94 m²
Wohnfläche

306 m²
Grundstücksfläche

3,5
Zimmer

OERTER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m²
Grundstücksfläche	306 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	2011
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.11.2026
gültig bis	05.11.2036
Baujahr (Haus)	2011
Endenergiebedarf	93.7
Primär-Energieträger	Flüssiggas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Flüssiggas	✓

Stellplatzart	
Garage	✓
Freiplatz	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2011 mit ca. 94 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer auf 2 Geschosse
- Grundstück mit 306 m² Fläche und eigenem Garten mit Terrasse
- Separate Küche mit Einbauküche
- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Durchgangszimmer, derzeit als Büro und Ankleide genutzt
- Zusätzliches kleines Zimmer, individuell nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Fenster
- Korkböden und Fliesen sowie Holzdecken im Haus
- Dreifach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik aus dem Baujahr 2011
- Satteldach mit gedämmter Dachbodendecke
- Vollständig unterkellert mit großzügigem Kellerraum und zusätzlicher Abstellkammer
- Flüssiggasheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und Gastank im Garten
- Garage mit Möglichkeit zur Nachrüstung eines zweiten Garagentors sowie zusätzlicher Außenstellplatz
- Geeignet für Paare, kleinere Haushalte und Eigennutzer, die Wert auf einen eigenen Garten und eine individuell nutzbare Raumaufteilung legen

Beschreibung

Die im Jahr 2011 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in der ländlich geprägten Gemeinde Dormitz und bietet mit rund 94 m² Wohnfläche, dreieinhalb Zimmern und einem 306 m² großen Grundstück ein Zuhause mit Platz für individuelle Wohnvorstellungen. Der eigene Garten mit Terrasse schafft zusätzlichen Raum im Freien. Eine Garage und ein Außenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befinden sich der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie die separate Küche mit Einbauküche. Die weiteren Zimmer verteilen sich auf die obere Etage. Dort befindet sich unter anderem ein Durchgangszimmer, das derzeit als Büro und Ankleide genutzt wird. Ein zusätzliches kleines Zimmer bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC mit Fenster ergänzt die Raumaufteilung.

Der Garten mit Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet zusätzlichen Platz für Erholung, gemeinsame Stunden und individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt neben einer kleinen Abstellkammer über einen großzügigen Kellerraum, der sich für verschiedene Nutzungszwecke anbietet. Die Kellerflächen sind nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche.

Das Haus verfügt über ein Satteldach mit Erker und gedämmter Dachbodendecke. Die dreifach verglasten Kunststofffenster mit Holzoptik auf der Innenseite stammen aus dem Baujahr 2011 und sind mit manuell bedienbaren Rollläden ausgestattet. Korkböden und Fliesen, Holzdecken sowie furnierte Innentüren in Holzoptik ergänzen die Ausstattung. Die Beheizung und zentrale Warmwasserversorgung erfolgen über eine Flüssiggasheizung. Der zugehörige Gastank befindet sich im Garten und ist vertraglich gebunden.

Die ursprünglich als Doppelgarage geplante Garage verfügt derzeit über ein Garagentor. Die Möglichkeit zur Nachrüstung eines zweiten Garagentors besteht. Zusätzlich steht ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Mit 3,5 Zimmern, eigenem Garten und zusätzlichen Nutzflächen eignet sich die Doppelhaushälfte insbesondere für Paare, kleinere Haushalte und Eigennutzer, die ihre persönlichen Wohnvorstellungen verwirklichen und die vorhandenen Räume individuell nutzen möchten.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der Gemeinde Dormitz im Landkreis Forchheim, etwa zehn Kilometer östlich von Erlangen. Der Ort ist überwiegend durch Wohnbebauung und ein ländlich geprägtes Umfeld gekennzeichnet. Die Nähe zum Nürnberger Reichswald sowie die umliegenden Grünflächen bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Freien.

Für den täglichen Bedarf stehen in Dormitz unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei und eine Arztpraxis zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Dienstleistungen befinden sich im benachbarten Neunkirchen am Brand.

Im Ort befinden sich eine Kindertageseinrichtung sowie eine Grundschule mit Mittagsbetreuung. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden und in Erlangen vorhanden. Verschiedene Sport- und Vereinsangebote ergänzen die Freizeitmöglichkeiten vor Ort.

Über die Buslinie 209 besteht eine regelmäßige Verbindung nach Erlangen und Neunkirchen am Brand. Vom Bahnhof Erlangen aus bestehen weitere Bahnverbindungen, unter anderem nach Nürnberg. Mit dem Auto sind die umliegenden Städte über das regionale Straßennetz sowie die

Autobahnen A3 und A73 erreichbar.

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










LATTE MACCHIATO
CAFFE LATTE
KOFFIE
KAFFEE
chocolade
CHOCOLATE
coffee
cacao
ESPRESSO
CAFE
























7











