



## 90614 Ammerndorf

HEGERICH: Maisonette mit Charakter: Platz, Licht & Lifestyle in Ammerndorf



**320.000 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Kaltmiete	1.030 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	530 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	10.12.2016
gültig bis	09.12.2026
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	118
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

## Zustand

Baujahr	1990
letzte Modernisierung	2018



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
Teppich	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Garage
- sonniger Balkon
- Isolierglasfenster in Holzausführung
- hochwertiger Laminatboden
- zentrale Schließanlage
- Waschmaschinenanschluss im Bad



## Beschreibung

Hiermit dürfen wir Ihnen diese moderne, gepflegte 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung in einem 1990 erbauten Mehrfamilienhaus präsentieren.

Die Wohnung befindet sich im 2./3. Stock des Gebäudes. Über das sehr gepflegte Treppenhaus oder gelangen Sie in die Einheit.

Mit circa 110 Quadratmetern Wohnfläche, sowie deutlich mehr nutzbarer Fläche auf der 2. Ebene bietet die Immobilie viel Platz, um somit einen entspannten Alltag zu leben, Hobbys zu praktizieren, Freunde einzuladen und sich dabei nicht eingeengt fühlen zu müssen.

Wenn man die Wohnung betritt, befindet man sich im Eingangsbereich, welcher mehr als genügend Platz für Garderobe und Ähnliches bietet. Hier befindet sich der Zugang zum Hauptbad mit zeitlosen Fliesen und umfangreicher Ausstattung, Schlafzimmer, Einbauküche, Balkon, sowie die Tür zum Wohn-/ Essbereich.

Dieser lichtdurchflutete, großzügig angelegte Wohnbereich und Essbereich, welcher einen Großteil der Fläche einnimmt, lädt zum Verweilen ein und von hier hat man auch kaum störende Blicke. Durch die vielen Fensterflächen und dem offenen Schnitt, herrscht hier eine positive, angenehme Atmosphäre, sodass Sie sich hier sehr wohlfühlen werden.

Trotz der zentralen Lage ist es hier sehr ruhig und Sie können auf Ihrem Balkon entspannt die Seele baumeln lassen und den Blick in die Ferne genießen.

Über eine charmante Treppe in der Diele gelangen Sie in den oberen Bereich der Wohnung. Die gesamte 2. Ebene ist aufgeteilt in ein großes Zimmer, sowie ein kleineres Hobbyzimmer, weshalb Sie selbst entscheiden können, wie Sie den Raum nutzen möchten.

Natürlich haben Sie im Haus auch Ihr eigenes Kellerabteil und eine Garage, der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer.

Die Wohnung ist seit November 2022 vermietet und hat eine jährliche Kaltmiete von € 12.360,--.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Ammerndorf, einer idyllisch gelegenen Gemeinde im Landkreis Fürth in Bayern. Umgeben von malerischen Wiesen, Feldern und sanften Hügeln bietet Ammerndorf eine naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an das Umland gegeben: Die Städte Fürth, Zirndorf und Nürnberg sind in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Über die B8 oder die Südwesttangente gelangt man zügig in die Metropolregion Nürnberg, was Ammerndorf auch für Pendler attraktiv macht.

Der Ort selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Metzger, Restaurants sowie einem kleinen Supermarkt für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen finden sich in den nahegelegenen Städten.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung: Die zahlreichen Rad- und Wanderwege, der nahegelegene Bibertal-Radweg sowie der Wald- und Wiesengürtel rund um den Ort laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Auch kulturell hat Ammerndorf einiges zu bieten, darunter traditionelle fränkische Veranstaltungen, ein reges Vereinsleben sowie die bekannte Ammerndorfer



Brauerei.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)









