



90556 Cadolzburg

Vermietete Gartenwohnung mit großer Terrasse und schönem Blick in den Garten ...



270.000 €

Kaufpreis

75 m²

Wohnfläche

115 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Grundstücksfläche	115 m ²
Zimmer	3

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	270.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
----------------	------

Zustand

Baujahr	1992
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Das ist Ihre Gartenwohnung ...
Eine modernisierte Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten 6- Familienhauses.
Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 75 m², unterteilt in 3 Zimmer,
Diele, Küche, Bad und Terrasse.

Diele ca. 9,4 m²
Bad ca. 8,5 m²
Küche ca. 7,3 m²
Esszimmer ca. 13,3 m²
Schlafzimmer ca. 13,2 m²
Wohnzimmer ca. 23,2 m²

Die Wohnung wurde in all den Jahren gehegt und gepflegt.
Dabei wurden folgende Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

1999: Erneuerung der Einbauküche - die Geräte wurden seitdem laufend erneuert
2022: behindertengerechter Umbau und Erneuerung des Badezimmers
2025: Erneuerung des Kaminofens

Die Wohnung verfügt über ein durchdachtes Raumkonzept und wird Ihnen bestimmt wegen der
guten Ausstattung gefallen.

Hier einige Highlights vorab.

überdeckter Hauseingang
angenehm helle Räume
Isolierglasfenster
pflegeleichte Fliesen
barrierefreies Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und Dusche
Küche mit hochwertiger Einbauküche
Fußbodenheizung
hochwertige Terrassenmarkise
Ölzentralheizung

große Terrasse mit Zugang zum idyllischen Garten ...
... mit einer Fläche von ca. 115 m² zur Sondernutzung.

Im Garten gibt es lauschige Plätzchen, ein Gartenhaus, Teich, Terrasse, etc. ...
Eigentlich kann man diese Idylle nicht so richtig beschreiben
man muss sie gesehen haben ...
Anschauen lohnt sich ...

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von ca. 10 m² und ein eigener Außenstellplatz
direkt vor dem Haus.

Die Wohnung ist seit 2012 vermietet.
Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit EUR 800,00 zzgl. umlagefähiger Nebenkosten.
Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Lage

ca. 10 km westlich von Fürth -



im idyllischen Cadolzburg -
eine begehrte Wohngegend -
zentrumstnah und naturnah -
sehr ruhig -
von der Straße zurückgesetzt -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

Die Geschäfte für den täglichen Bedarf erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.
Der Bahnhof Cadolzburg befindet sich ca. 6 Gehminuten entfernt.
Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt.
Kindergarten, Grund- und Mittelschule befinden sich am Ort.
Ebenso Praxen, Apotheken, Banken, Sparkasse, Restaurants, Landgasthöfe und Tankstelle.

Zur Süd-West-Tangente fahren Sie ca. 7 Minuten.
Fürth erreichen Sie in ca. 20 Minuten, nach Nürnberg sind es ca. 30 Autominuten.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 20.04.2021 mit folgenden Angaben: Öl, Endenergieverbrauch 86,5 kWh, Baujahr Gebäude 1992, Baujahr Wärmezeuger 1992, C

















