



## 85098 Großmehring

# Stilvolles Einfamilienhaus mit großer Doppelgarage



**370.000 €**

Kaufpreis

**119 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**485 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Konrad Martiny

Tel.: 004917610298117

[konrad.martiny@remax.de](mailto:konrad.martiny@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 119 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 485 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                  |
| Schlafzimmer      | 3                  |
| Badezimmer        | 1                  |

### Zustand

|         |                |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1937           |
| Zustand | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 370.000 €       |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1937 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|              |             |
|--------------|-------------|
| verfügbar ab | kurzfristig |
|--------------|-------------|



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einfamilienhaus, Baujahr 1937, renovierungsbedürftiger Zustand
- Wohnfläche ca. 119 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 485 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Küche
- 1 Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Separates WC
- Zentralheizung
- Energieträger Öl
- Balkon
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen
- Rollläden an den Fenstern
- Bodenbeläge überwiegend Laminat und Parkettoptik in Wohn und Schlafräumen
- Fliesenboden in Sanitärbereichen
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Innenwände teils verputzt, teils mit Tapeten, stellenweise renovierungsbedürftig
- Decken teils mit Holzpaneelen
- Treppenanlage mit Metallgeländer
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Doppel-Garage mit elektrischem Roll-Tor
- Garage innen mit Fliesenboden
- Außenanlage mit Einfriedung, Mauer und Metallzaun
- Gepflasterte Zufahrt und Hofflächen



## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1937 Anfang der 1990er Jahre modernisiert, bietet mit ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 5 Zimmern eine solide Basis für alle, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Der Zustand ist im Innenbereich renovierungsbedürftig, wodurch sich die Möglichkeit für individuelle zeitgemäße Ausstattung ergibt.

Der Zugang zum Haus führt über das eingefriedete Grundstück mit ca. 485 m<sup>2</sup>. Im Inneren erwartet Sie eine klassische Raumaufteilung mit mehreren gut nutzbaren Zimmern, die sich flexibel als Wohn- und Essbereich, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Insgesamt stehen im Dachgeschoß 3 Schlafzimmer zur Verfügung.

Ein Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet zusätzlichen Platz für eine kleine Sitzgelegenheit. Praktisch ist zudem der vorhandene Keller, der wertvolle Abstell und Nutzflächen bereithält. Die komplett unterkellerte Garage ist als Werkstatt für Bastler ideal.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, als Energieträger wird Öl genutzt. Die Immobilie ist kurzfristig verfügbar und eignet sich besonders für Leute, die den Charme des Hauses schätzen und die Modernisierung Schritt für Schritt umsetzen möchten.

## Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld in Großmehring und verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote sind angenehm nah, sodass sich der Tagesablauf unkompliziert organisieren lässt.

### Nahversorgung und Alltag

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung. Ein Supermarkt ist in ca. 650 m erreichbar, weitere Angebote liegen ebenfalls in kurzer Distanz. Auch ein Paketshop ist in der Nähe, ebenso eine DHL Annahmestelle, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

### Mobilität und Anbindung

Die nächste Bushaltestelle Großmehring, Kriegsstraße erreichen Sie fußläufig in ca. 200 m. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 8 Minuten zur Autobahnauffahrt A 9, wodurch auch weitere Ziele in der Region gut angebunden sind.

### Freizeit und Erholung

Für Bewegung und Ausgleich bieten sich Grünflächen in der Umgebung an, ein Park liegt bereits in ca. 800 m Entfernung. Sportlich Aktive profitieren von Angeboten wie der Tennisabteilung TSV Großmehring in ca. 400 m. Für den entspannten Ausklang des Tages finden sich Restaurants in der Nähe, zum Beispiel Kostas Taverne in ca. 250 m.

### Wohnumfeld

Das Umfeld ist überwiegend wohngeprägt und spricht durch seine Struktur besonders Menschen an, die Wert auf ein angenehmes Nachbarschaftsgefühl und eine solide Infrastruktur legen. Die hohe Eigentümerquote von rund 71 Prozent unterstreicht den langfristigen Charakter der Wohnlage.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2036.

Endenergiebedarf beträgt 370.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





















