



## 91338 Igensdorf

# +++VIEL WOHNFLÄCHE - KLEINER GARTEN! VERMIETETES REIHENMITTELHAUS IN BESTER LAGE IN IGENSDORF+++



**318.000 €**

Kaufpreis

**147,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**131 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	147,3 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	131 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	147

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	318.000 €
Kaufpreis / qm	2.158,86 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.05.2036
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	128.70
Baujahr (Haus)	1996



## Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

- Gepflegtes Reihenmittelhaus in solider Massivbauweise in Igensdorf – ideal als langfristige Kapitalanlage oder zur späteren Eigennutzung
- Baujahr 1996, gut erhaltene Substanz und zeitlose Grundrissgestaltung
- Ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Voll-Etagen + ausgebautem Dachgeschoss – großzügig und familienfreundlich
- Insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer – flexible Nutzung für Familie, Homeoffice oder Gäste
- 2 Badezimmer plus zusätzliches Gäste-WC – komfortabel im Alltag und bei Besuch
- Terrasse mit kleinem Garten vorhanden – zum Entspannen und für gemeinsame Stunden
- Grundstück ca. 131 m<sup>2</sup> – pflegeleicht und praktisch für ein Reihenmittelhaus
- Voll unterkellert – viel Stauraum sowie Platz für Hobby, Hauswirtschaft und Technik
- Ausstattungsqualität: normal – gepflegte Basis mit Potenzial für individuelle Modernisierung nach Bedarf
- Aktuell seit 2016 vermietet – laufende Mieteinnahmen und eingespielte Vermietungssituation
- Ruhige Wohnlage in Igensdorf mit guter Erreichbarkeit des Umlands – attraktiv für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie vorab bitte unser aussagekräftiges Exposé zu.

## Lage

Igensdorf liegt in der fränkischen Schweiz und verbindet naturnahes Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. Das Reihenmittelhaus befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern – ideal für alle, die eine angenehme Nachbarschaft und kurze Wege im Alltag schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen sind im Ortsgebiet und in der näheren Umgebung gut erreichbar. Familien profitieren von einer soliden Betreuungs- und Bildungsstruktur mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Freizeit- und Erholungsangebote liegen quasi vor der Haustür: Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen in die Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Über die umliegenden Bundesstraßen sowie das regionale Verkehrsnetz sind die Zentren der Metropolregion Nürnberg, Erlangen und Forchheim bequem erreichbar – sowohl für Berufspendler als auch für alle, die urbanes Angebot und ländliche Ruhe kombinieren möchten.











