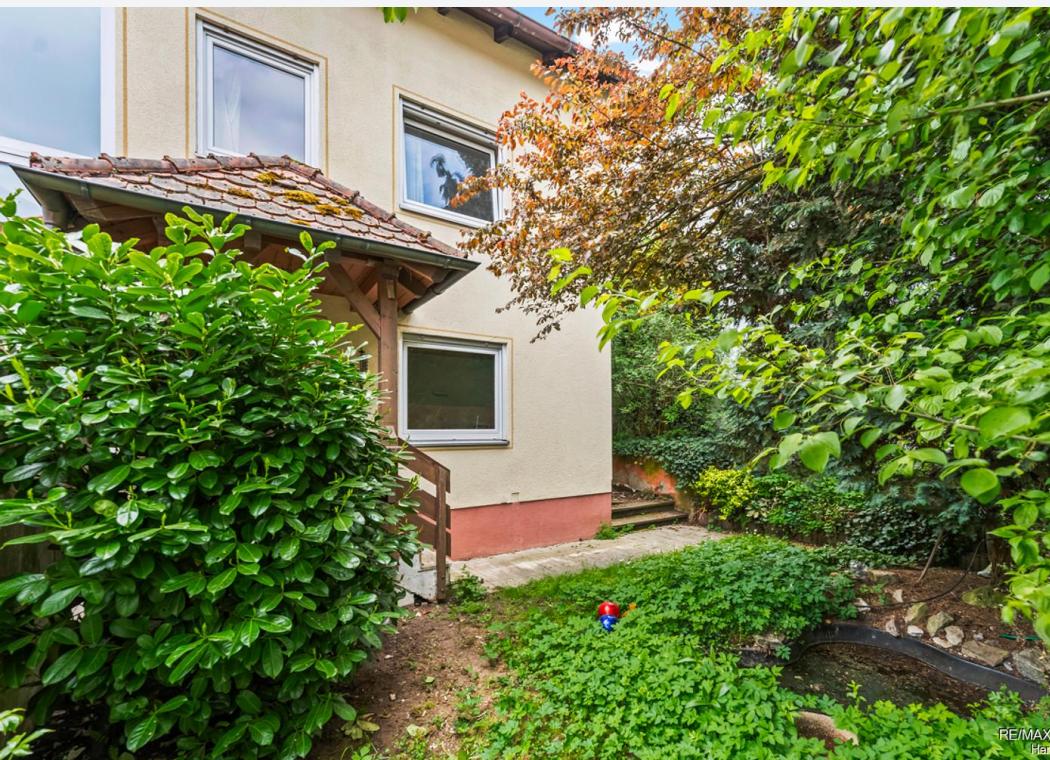




**91489 Wilhelmsdorf**

# Renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit Potenzial



**249.000 €**

Kaufpreis

**176 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**465 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**RE/MAX**  
Ihr Makler vor Ort!

## Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 00499132750830  
christine.vogel@remax.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	465 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

## Zustand

Baujahr	1972
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung
Zentralheizung	✓ Öl
Stellplatzart	unterkellert
Garage	✓ unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis  
Art: Bedarfsausweis  
Gültig bis: 12.05.2035  
Endenergieverbrauch: 196,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr lt. Energieausweis: 1950/1966  
Wesentlicher Energieträger: Heizöl  
Effizienzklasse: F

Erdgeschoss:

- Küche
- Gäste-WC
- Flur
- großzügiger Wohn-Essbereich mit Terrasse
- Schlafzimmer (Durchgangszimmer)
- Ankleide oder Kinderzimmer
- Bad mit Wanne, WC und Waschtisch

Obergeschoss:

- Küche
- Gäste-WC
- Flur
- großzügiger Wohn-Essbereich mit Balkon
- Schlafzimmer (Durchgangszimmer)
- Ankleide oder Kinderzimmer
- Bad mit Wanne, WC und Waschtisch

Dachboden:

- ausbaubar

Keller:

- Vorratskeller
- Hauswirtschaftsraum mit Dusche
- Hobbyraum
- Heizraum
- Öltankraum

Garten mit Gartenhaus

Garage



## Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) wurde ursprünglich 1957 erbaut und 1972 erweitert, wodurch sich eine großzügige und flexible Wohnmöglichkeit ergibt. Es besteht ein gewisser Renovierungsrückstau, im Altbauteil beider Wohnungen sowie vorwiegend in der unteren Wohnung.

Das Grundstück umfasst ca. 465 m<sup>2</sup> und bietet einen idyllischen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt und genügend Raum bietet um eigenes Gemüse anzubauen.

Im Laufe der Jahre wurden einige Modernisierungen vorgenommen: Die Fenster wurden in den Jahren 2010/2011 erneuert, wobei auf der Südseite noch vereinzelt ältere Fenster vorhanden sind. Die Glasbausteine im Treppenhaus wurden 2018 durch moderne Festverglasungen ersetzt, was für ein helles und freundliches Ambiente sorgt.

Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2000 und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist aus dem Baujahr, während das Bad im Obergeschoss in den 1980er Jahren erneuert wurde – beide Badezimmer bieten eine solide Basis für individuelle Gestaltung.

Für ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet, und im Dachboden besteht Ausbaupotenzial, um zusätzlichen Wohnraum oder Nutzfläche zu schaffen.

Dieses Haus eignet sich ideal für eine große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder für Investoren/Handwerker, die ein solides Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

## Lage

Die Gemeinde Wilhelmsdorf – 1.517 Einwohner (2021) – liegt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch- Bad Windsheim. Wilhelmsdorf liegt verkehrsgünstig an der B8 und der St2244. Die Städte Herzogenaurach und Erlangen erreichen sie in 10 bzw. 20 Min. mit dem Auto. Wilhelmsdorf ist mit einer Buslinie (mehrere tägliche) in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Der Bahnhof in Emskirchen bietet eine perfekte Bahnbindung für Pendler Richtung Fürth und Nürnberg. Wilhelmsdorf verfügt über eine Metzgerei, eine Bäckerei, einen Blumenladen und einen Gasthof. Weitere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Ärzte sind im benachbarten Emskirchen (3 km) bzw. in Neustadt a. d. Aisch (10 km) oder Herzogenaurach (10 km) vorhanden. Der Kindergarten befindet sich direkt am Ort. Grund- und Mittelschule sind in Emskirchen. Zu den weiterführenden Schulen in Neustadt gibt es eine Schulbusanbindung. Durch die Lage am Rande des Ballungsgebietes Nürnberg-Fürth-Erlangen haben sich im östlichen Landkreis die industriellen und gewerblichen Bereiche gut entwickelt.

Ein sehr ausgeprägtes Vereinsleben bietet jede Menge Freizeitaktivitäten und Kontaktmöglichkeiten. Die naturnahe Lage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und auch Radtouren ein. Ihre persönliche Jogging- oder Walkingrunde startet direkt vor der Haustür. Die ländliche Gegend bietet vor allem Naturliebhabern viele Vorteile und Möglichkeiten.

Lassen Sie sich von der Wohnqualität in Wilhelmsdorf überzeugen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2035.



Endenergiebedarf beträgt 196.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

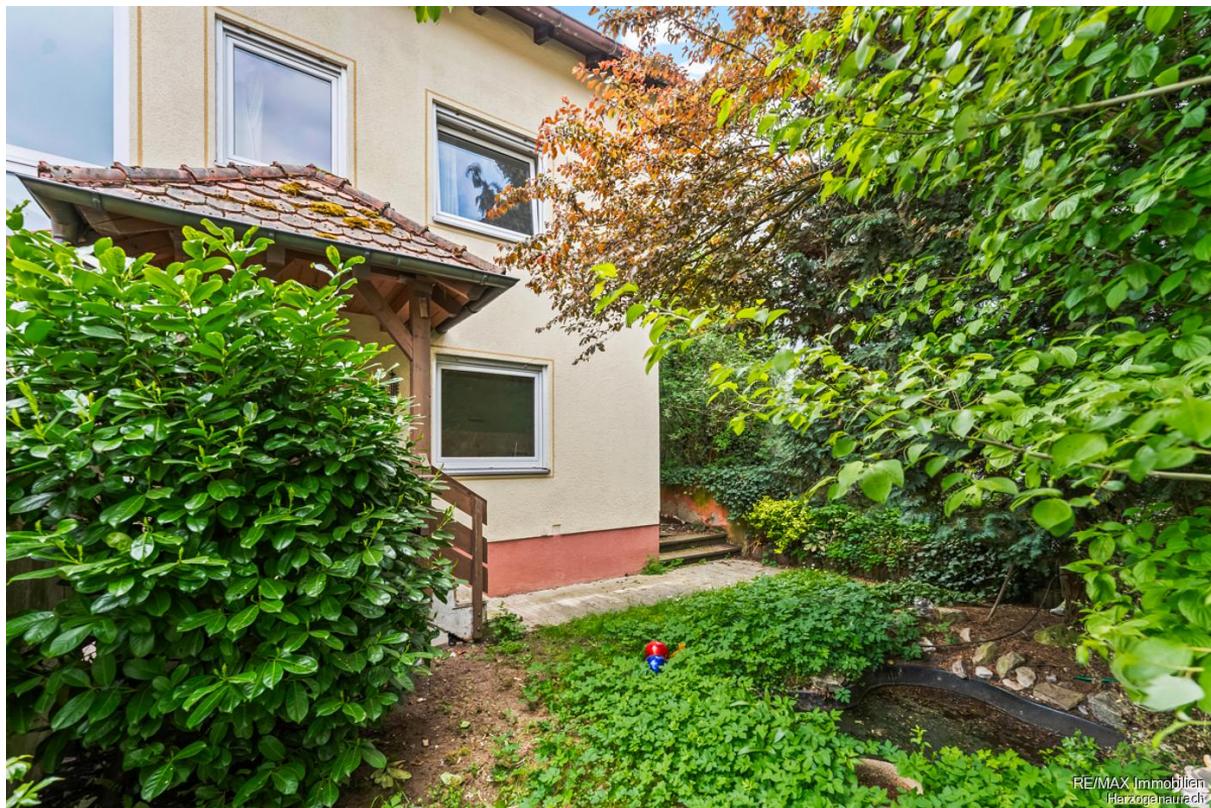
Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektafrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

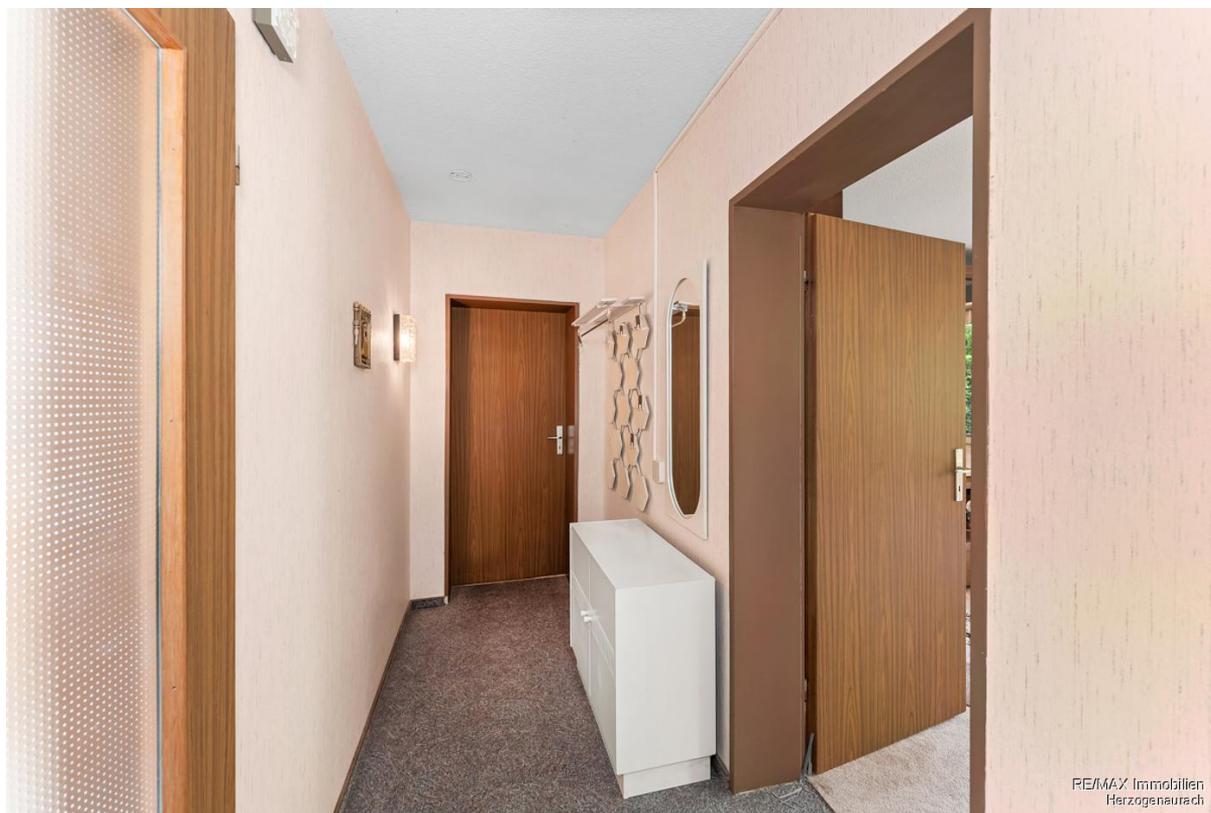
#### DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>



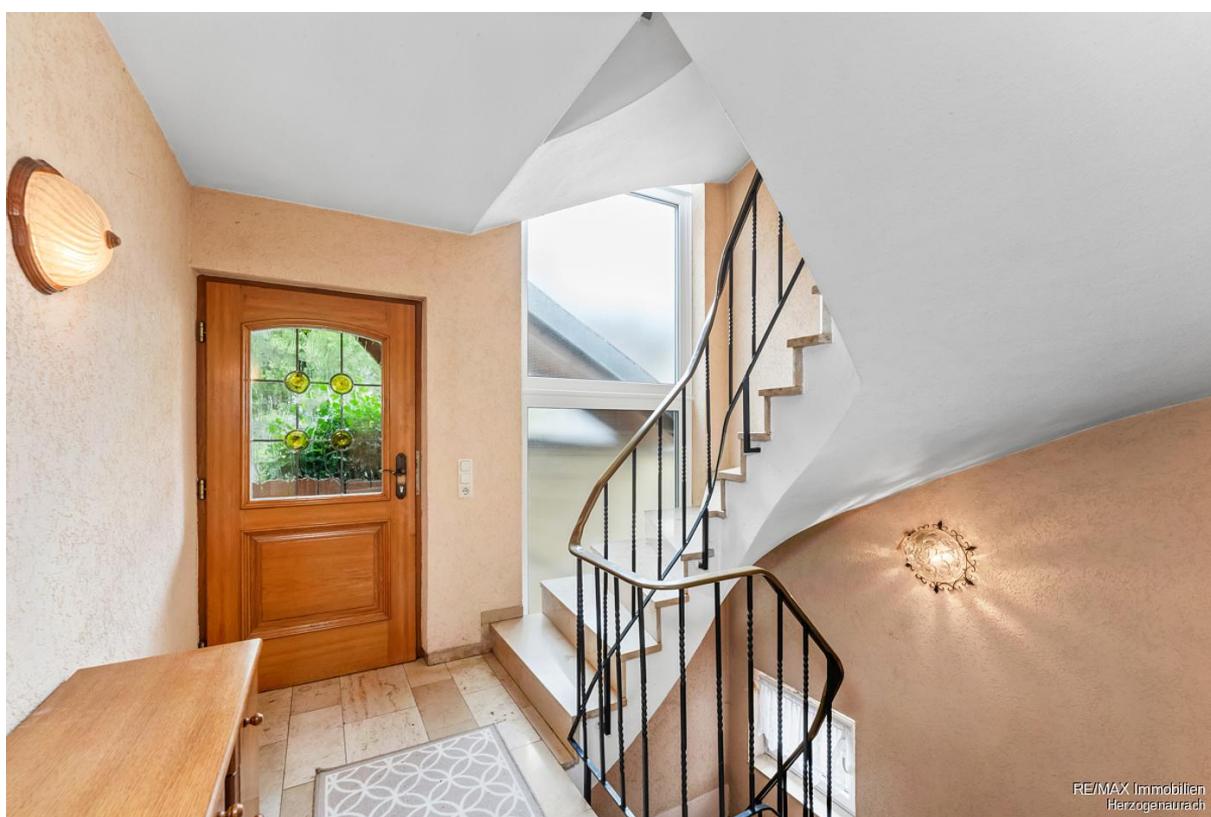










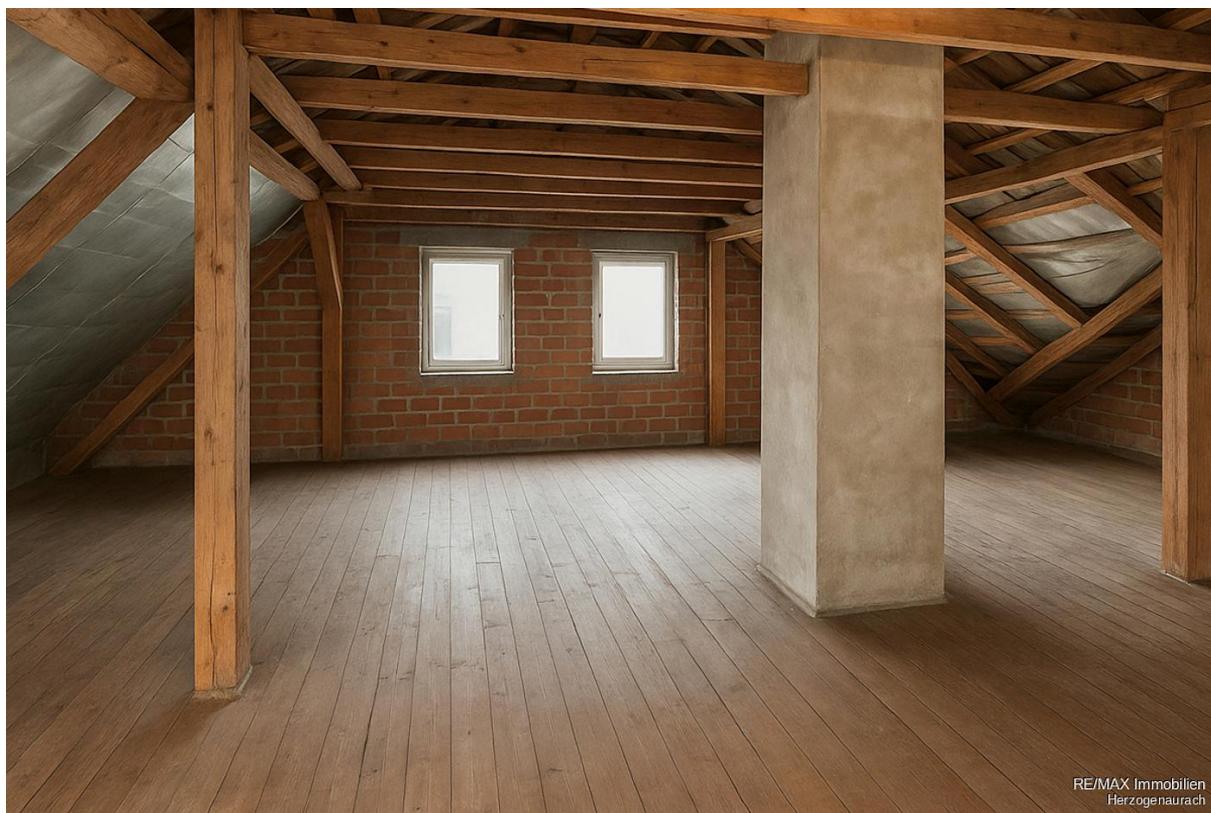








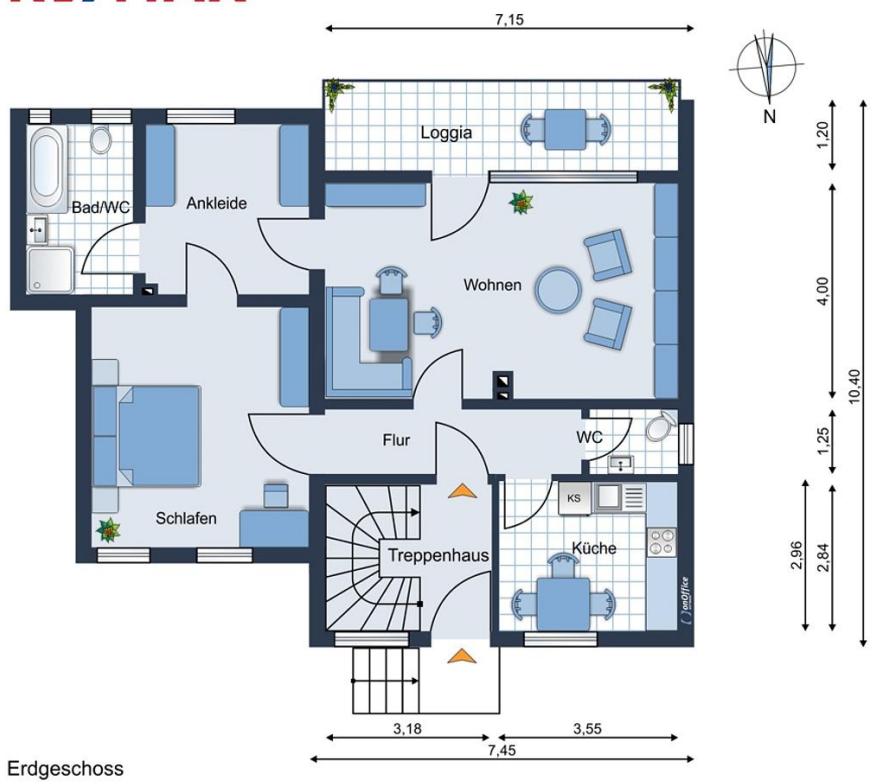






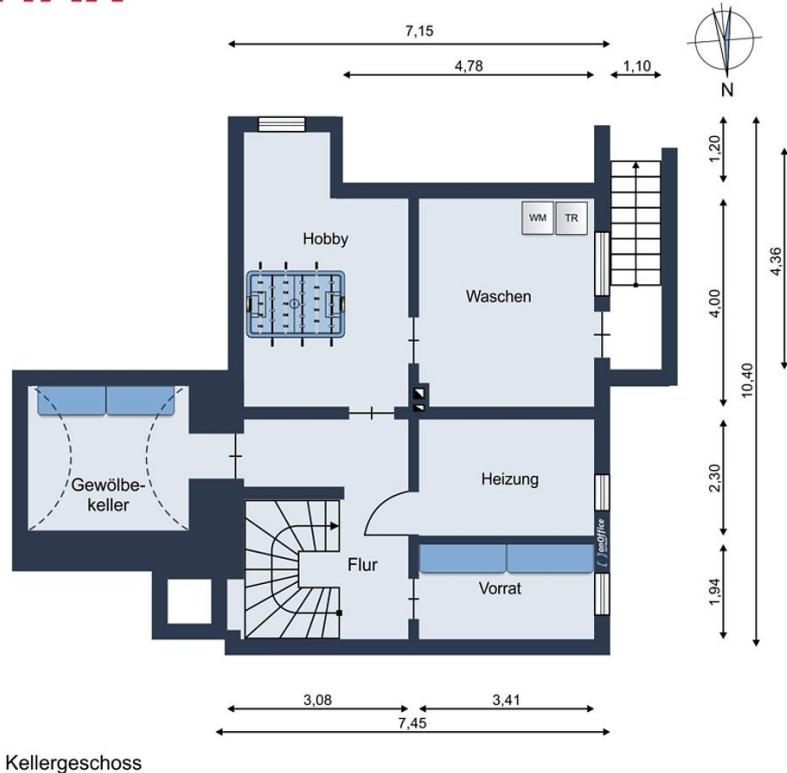
RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

**RE/MAX**



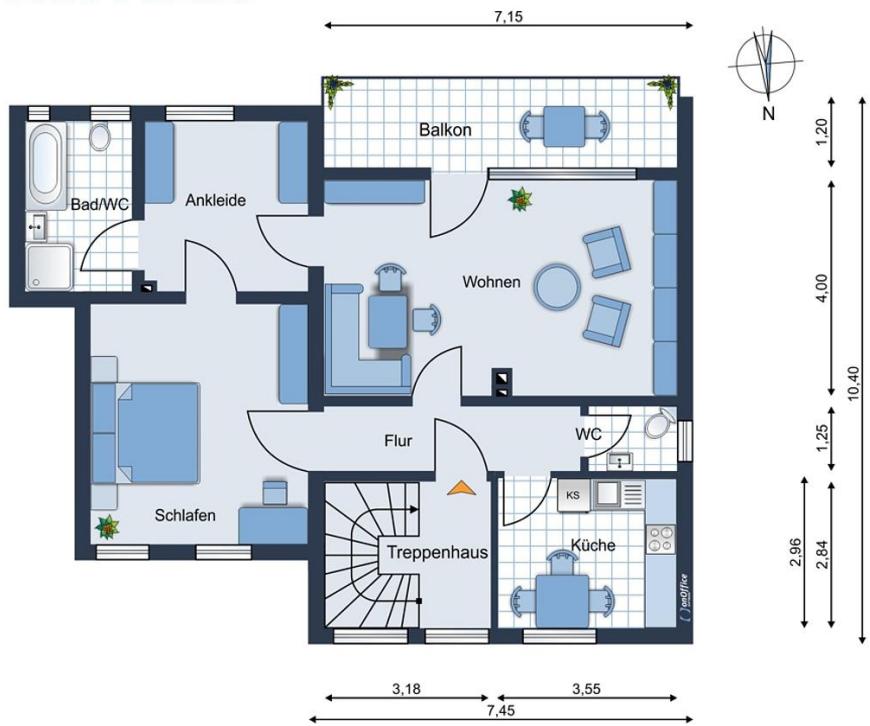


**RE/MAX**



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

**RE/MAX**



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach