



## 91239 Henfenfeld

# Maisonette-Wohnung mit Garten – Wohnen wie in der eigenen Doppelhaushälfte



**419.000 €**

Kaufpreis

**171,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

[dominik.dietrich@remax.de](mailto:dominik.dietrich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 171,74 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4,5                   |
| Schlafzimmer        | 3                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 2                     |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1963     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 419.000 €       |
| Hausgeld        | 500 €           |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1963 |
|----------------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Charmante Eigentumswohnung mit ca. 172m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Balkon
- Garten mit Terrasse
- Moderne Einbauküche
- Zwei Badezimmer
- Eines mit Badewanne
- Eines mit Dusche
- Eigener Kellerraum
- Wasch- und Abstellraum
- Außenstellplatz
- Bodenbeläge: Laminat und Teppich
- Beheizung: Effiziente Zentralheizung

Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in einem gepflegten 2-Familienhaus und vereint klassischen Charme mit modernem Komfort. Das 1963 erbaute Haus wurde 1994 um einen Anbau erweitert und bietet heute ein durchdachtes Raumkonzept über zwei Etagen.

Die Wohnung beginnt im 1. Obergeschoss mit einem hellen Eingangsbereich und einer eleganten Wendeltreppe ins Dachgeschoss. Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine moderne Küche, ein Kinderzimmer, ein Wasch- und Abstellraum sowie ein Bad mit Dusche bieten hier besten Wohnkomfort.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein weiteres Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Bad mit Badewanne und eine offene Galerie. Balkon und Gartenterrasse laden zum Entspannen ein.

1994 wurden Fenster, Bäder, Innenausbau und Wärmedämmung (Süd-Ost-Seite) erneuert; die Heizungsanlage wurde 2016 modernisiert.

Der Kaufpreis von 419.000 € macht diese gepflegte Maisonette zu einer attraktiven Gelegenheit für Familien oder Paare mit Anspruch auf Raum, Stil und Wohlfühlatmosphäre.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1963  
Energieverbrauch beträgt 100,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.  
Die Energieeffizienzklasse ist "D".

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Henfenfeld im Landkreis Nürnberger Land, rund 30 Kilometer östlich von Nürnberg. Der charmante Ort liegt eingebettet in die sanften Hügel der Fränkischen Alb und bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die Metropolregion.

Die Umgebung ist besonders familienfreundlich und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie der Bahnhof Henfenfeld, der eine direkte Verbindung nach Nürnberg bietet. Auch Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung über die B14 und die nahegelegene Autobahn. Der Flughafen Nürnberg ist in etwa 30 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie Freizeitangebote



befinden sich direkt im Ort oder im benachbarten Hersbruck. Für Kinder stehen Spielplätze und Sportangebote zur Verfügung, während die reizvolle Landschaft der Fränkischen Alb zu Wanderungen und Radtouren einlädt.

Henfenfeld bietet somit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität – perfekt für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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. LEBENSRAÜME, LEBENSTRÄUME. 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 Verlobungstermin. 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.



Wohnzimmer - virtuelle Einrichtung (KI-generiert)











Schlafzimmer - virtuelle Einrichtung (KI-generiert)









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

Kinderzimmer oben - virtuelle Einrichtung (KI-generiert)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

Kinderzimmer unten - virtuelle Einrichtung (KI-generiert)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0173 / 80 171 94**

**RE/MAX Immobilien**  
Dominik Dietrich  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion