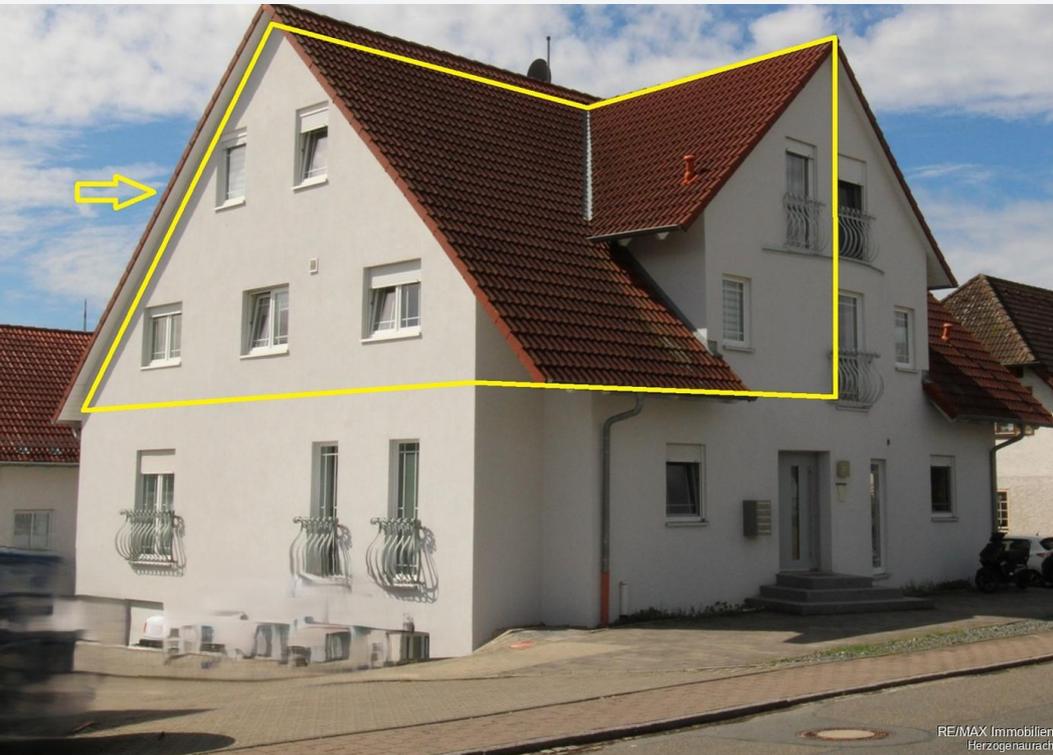




91469 Hagenbüchach

Große 5-Zimmer-Maisonettewohnung in Hagenbüchach



299.000 €

Kaufpreis

97 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi
Tel.: 0176 80758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	270 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus) 2007

Zustand

Baujahr 2007
Zustand gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 27.04.2035

Endenergieverbrauch: 88,92 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 2007

Wesentlicher Energieträger: Pelletheizung (2022)

Effizienzklasse: C

- Böden aus Fliesen und Laminat
- Einbauküche
- Pelletheizung für Warmwasser und Heizung (2022)
- Zwei Stellplätze für Autos



Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung!

Diese geräumige Maisonettewohnung auf zwei Etagen bietet mit ca. 97 m² ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die gerne etwas mehr Raum haben.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 5-Familienhaus mit einer sehr guten und harmonischen Eigentümergemeinschaft – ein ruhiges und angenehmes Umfeld für den Alltag.

Aufteilung & Wohnbereiche

Im unteren Bereich der Wohnung befindet sich das helle Wohnzimmer/Essen mit Zugang zum Balkon – ideal, um frische Luft zu genießen oder den Feierabend ausklingen zu lassen. Die angrenzende Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet genug Platz für einen Esstisch. Außerdem gibt es auf dieser Etage ein Schlafzimmer sowie eine Toilette mit Dusche. Über eine Treppe erreichen Sie die obere Etage. Dort stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich gut als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Die Räume sind hell und freundlich – zum Teil mit bodentiefen Fenstern. Ein weiteres Badezimmer mit Eckbadewanne/WC rundet das Platzangebot ab.

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale

Ein praktischer Abstellraum befindet sich im Spitzboden – ideal für saisonale Gegenstände oder Dinge, die nicht täglich benötigt werden. Eine gemeinschaftliche Waschküche steht im Keller zur Verfügung.

Lage

Die Gemeinde Hagenbüchach liegt im südöstlichen Teil des mittelfränkischen Landkreises Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim in Bayern. Eingebettet in eine idyllische Hügellandschaft und umgeben von Wiesen, kleinen Wäldern und Bächen, bietet der Ort eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Die zentrale Lage zwischen Neustadt an der Aisch und Fürth/Nürnberg macht Hagenbüchach besonders attraktiv für Pendler. Über die nahegelegenen Kreisstraßen NEA8 und NEA19 besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraße 8, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Zusätzlich verfügt der Ort über einen Bahnanschluss an der Strecke Fürth–Würzburg, wodurch auch der öffentliche Nahverkehr hervorragend nutzbar ist.

Die Gemeinde selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, und einem aktiven Vereinsleben – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 88.92 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch



Ihre weitere Objektanfrage 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>





