91085 Weisendorf

Attraktives Zweifamilienhaus in zentraler Lage mit großem Garten

689.000 €
Kaufpreis

160 m²
Wohnfläche

1100 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m²
Nutzfläche	75 m²
Grundstücksfläche	1.100 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	689.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1965

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

Stellplatzart		unterkellert	
Garage	✓	unterkellert	ja
Freiplatz	✓		

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
Art: Verbrauchsausweis
Gültig bis: 23.08.2030
Endenergieverbrauch: 160,6 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 1965
Wesentlicher Energieträger: Öl
Effizienzklasse: F

Modernisierungen:

1999 Heizung erneuert (Buderus)

2008 Fenster erneuert 3-fach Verglasung

2017 Stellplätze gepflastert
Auseingangsbereich und Außentreppe erneuert

2017/2018 Komplettrenovierung Wohnung im OG
- Wasser/Abwasserleitungen neu
- Elektrik neu
- Wohnungstür und Innentüren erneuert
- Bad und WC neu
- Vinyl Fußböden in der gesamten Wohnung verlegt

2018 Treppenhaus neu verputzt und gestrichen

2019/2020 Komplettrenovierung Wohnung im EG
- Wasser/Abwasserleitungen neu
- Elektrik neu
- Bad und WC neu
- Vinyl Fußböden in der gesamten Wohnung verlegt
- Terrasse erneuert

2020 Renovierung Garage

Technik: Glasfaseranschluss

Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1965 bietet zwei komfortable 3-Zimmer-Wohnungen, die in den letzten Jahren umfassend renoviert wurden. Die Wohnungen überzeugen durch eine moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung im Obergeschoss ist sofort bezugsfrei, während die Erdgeschosswohnung im Herbst frei wird – ideal für Eigennutzer oder Investoren, die flexibel planen möchten.

Das Haus befindet sich in einer begehrten Südhanglage in einem beliebten Wohngebiet, umgeben von einem großzügigen Garten, der zum Entspannen und Gärtnern einlädt. Die Fassade und das Dach sind noch original aus dem Baujahr, wurden jedoch durch die Erneuerung der 3-fach verglasten Fenster im Jahr 2008 auf den heutigen Standard gebracht.

Ein echtes Highlight ist die zentrale Lage, die eine hervorragende Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe bietet. Dieses Haus ist eine ideale Gelegenheit für Familien oder alle, die ein gepflegtes Zuhause in einer attraktiven Umgebung suchen.

Lage

Der Markt Weisendorf ist mit ca. 6500 Einwohnern eine mittelgroße Gemeinde und befindet sich in der Metropolregion Nürnberg ca. 14 km von Erlangen, 8 Kilometer von Herzogenaurach und 12 Kilometer von Höchstadt an der Aisch entfernt.
Im Ortszentrum gibt es Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Hier finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und andere Geschäfte.
Gesundheitsversorgung: Es gibt Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheke.
Weisendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung auch an den öffentlichen Nahverkehr. Zur A3 ca. 8 km. Nach Erlangen und zur A73 ca. 14 km.
Insgesamt ist Weisendorf eine attraktive Gemeinde mit einer guten Infrastruktur und einer landschaftlich reizvollen Lage. Mehr Informationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde https://www.weisendorf.de

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.8.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 160.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
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 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

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

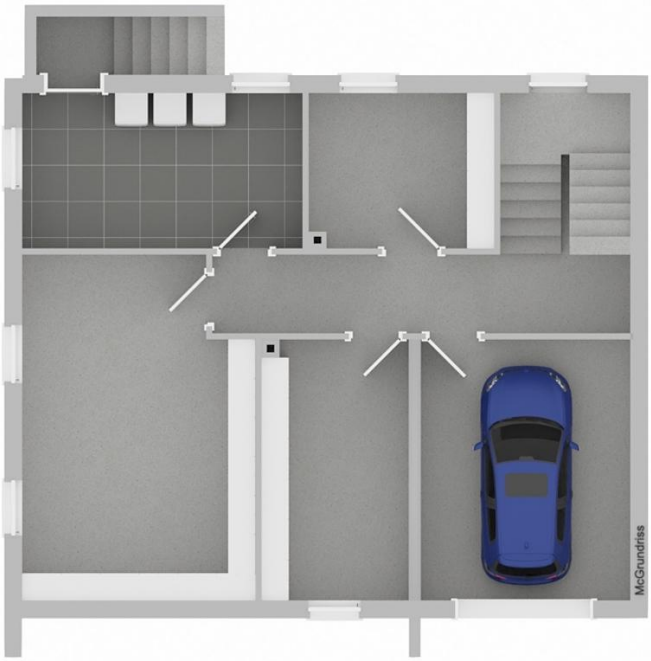
Buderus
Buderus
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

Erdgeschoss
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

Obergeschoss

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

Kellergeschoss



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach