



91338 Igensdorf

+++GROSSZÜGIGES ZWEIFAMILIENWOHNHAUS MIT SCHÖNEM GARTEN MITTEN IN IGENSDORF+++



309.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

755 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm
Tel.: 09126 2898-411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	755 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	5
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1930
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	309.000 €
Kaufpreis / qm	2.207,14 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.04.2025
Baujahr (Haus)	1930
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	387.80
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS
Wertklasse	H



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
Holz	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

- Charmantes Zweifamilienwohnhaus in Igensdorf/Mitteldorf
- Drei Garagen
- Ursprungsbaujahr ca. 1930, Aufstockung in den 50er Jahren
- Dacherneuerung und Ausbau Dachgeschoss in den 90er Jahren
- Massivbauweise
- 2010 neue Gasheizung
- Großzügige Wohnfläche von ca. 140 m² auf drei Etagen
- Solide und ordentliche Ausstattung - teilweise unterkellert
- 8 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 separate Toiletten - ideal für Familien
- Zwei praktische Einbauküchen im EG und OG, perfekt für Mehrgenerationen-Wohnen
- Bodenbeläge aus pflegeleichten Fliesen, Laminat und Teppich
- Schönes großes Grundstück mit insgesamt ca. 755 m²
- Schöner Garten mit Gartenhäuschen
- Malerische, ländliche Umgebung mit schneller Verfügbarkeit
- Ideales Zuhause in naturnaher, gut erreichbarer Lage

Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte vorab unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Igensdorf, im charmanten Ortsteil Mitteldorf. Eingebettet in die malerische Landschaft der Fränkischen Schweiz bietet diese Lage eine perfekte Balance aus ruhiger Wohnatmosphäre und praktischer Erreichbarkeit. .

Die Gemeinde Igensdorf verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet der nahegelegene Ortskern eine Auswahl an traditionsreichen Gasthäusern und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist hervorragend. Igensdorf liegt verkehrsgünstig an der Bahnstrecke zwischen Nürnberg und Bayreuth, was bequeme Pendelmöglichkeiten bietet. Zudem sind die Berufsmetropolen Nürnberg und Erlangen in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.





































