EIN KLASSIKER ! DHH mit 150 m² Wfl in familienfreundlicher Lage von Gerhardshofen

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	+++RESERVIERT+++
Kaufpreis	259.500,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises, inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Diese tolle, massiv gebaute Doppelhaushälfte mit ca. 360 m² Grundfläche aus dem Jahre 1995 befindet sich in einer begehrten, verkehrsruhigen und familienfreundlicher Wohnsiedlung in Gerhardshofen. Die Immobilie ist in einem sehr gepflegtem Zustand.
Insgesamt verfügt diese schöne Doppelhaushälfte über ca. 150 m² Wohnfläche die sich auf 5 Zimmer und drei Etagen verteilen. Ein gemütlicher Garten mit Gartenhütte lädt zum wohlfühlen und entspannen ein.
Nach betreten dieser Immobilie gelangen Sie in einen Windfang mit Gäste-WC. Über die Diele gelangen Sie in die Küche inkl. moderner Einbauküche und den Wohnbereich. Das Erdgeschoss wurde komplett gefliest ausgestattet. Der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Gestaltungsspielraum. Von dort aus haben Sie Zugang zu einer überdachten Terrasse und zum Garten. Dort können Sie nach einen anstrengenden Arbeitstag entspannen und relaxen.

Größe & Zustand

Wohnfläche	150 m²
Grundstücksfläche	360 m²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Zustand	Modernisiert
Baujahr	1995
Verkaufsstatus	Verkauft
Haustiere	Ja



Im Dachgeschoss finden Sie ein ca. 25 m² großes, mit Laminat ausgestattetes Zimmer, dass sich auch gut als Schlaf- oder Kinderzimmer eignet.
Im Keller befindet sich außer dem Heizraum auch ein Hobby-, ein Abstell- sowie ein Wasch- und Trockenraum. Zum Haus gehören eine Garage mit elektrischem Tor und ein Außenstellplatz.
Fazit: Ein top gepflegtes Haus mit sehr guter Raumaufteilung und ausreichend Platz für die ganze Familie. Hier werden Sie sich wohlfühlen.
Interesse geweckt? Dann warten Sie nicht und setzten Sie sich über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Gerne rufen wir auch sofort zurück und vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Grobe Differenzierung	standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Das Haus befindet sich in einer begehrten, verkehrsruhigen und gleichzeitig familienfreundlichen Wohnsiedlung (Sackgasse mit Wendehammer).
Schule und Kindergarten sind bequem zu Fuß zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Sparkasse finden Sie im Ortszentrum. Außerdem hat Gerhardshofen einige Freizeitmöglichkeiten zu bieten.
In ca. 35 Minuten erreichen Sie die Städte Fürth, Erlangen, Nürnberg, und die Residenzstädte Ansbach, Bamberg und Würzburg..

Energiepass

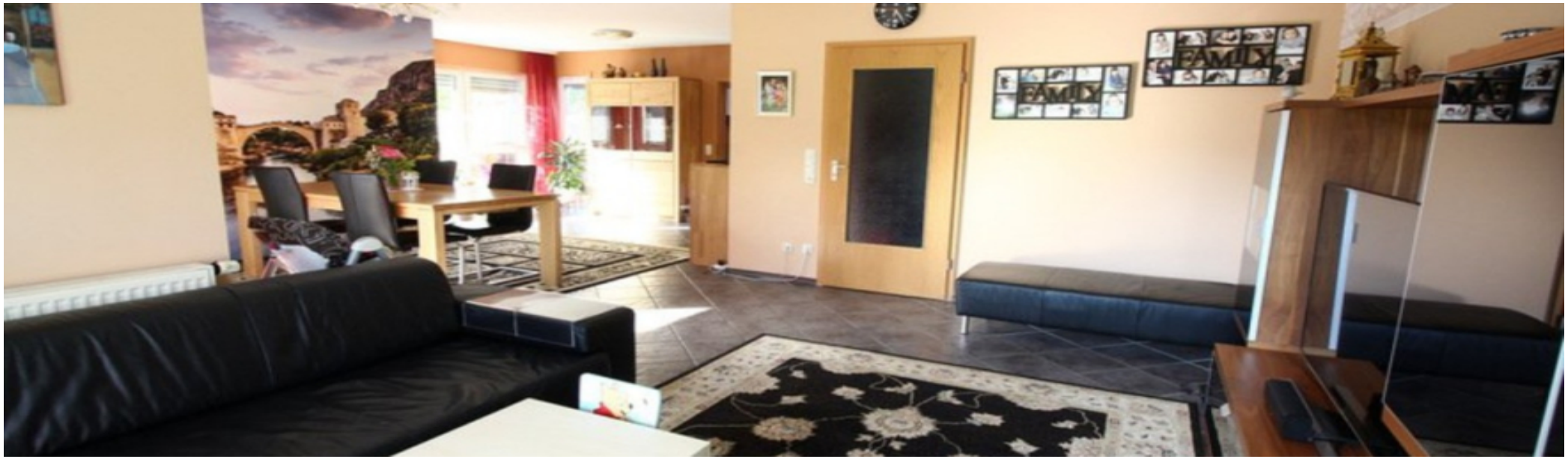
Energiepass Art	Verbrauch
Energieverbrauchkennwert	116.0kWh/m²a
Energie-Sanierung	2013
Energieeffizenzklasse	D



Ausstattung

- Baujahr 1995
- Öl-Zentralheizung mit 2x 2000 Liter Tank
- Bauausführung in bewährter Qualität
- Massivbau in bewährter Bauweise
- Absolut ruhige und bevorzugte Wohnlage
- Gartenhäuschen
- Erdgeschoss komplett mit geschmackvollen Fliesen verlegt
- Sehr schöne, teilweise bodentiefe, weiße Kunstsofffenster mit Doppelverglasung
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Anschluss für einen Kamin- oder Schwedenofen
- Badezimmer im OG mit Fußbodenheizung, Badewanne, Dusche und WC
- Lichtdurchflutete Räume
- Kellerraum
- Hauswirtschaftsraum
- Ausgebauter Dachboden
- Fliesen, Kork oder Laminat als Bodenbeleg
- Zimmertüren in Buche
- Speise- oder Abstellraum
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC
- Garage mit Elektrotor, 1 KFZ- Stellplatz
- Überdachte Terrasse

- Elektrische Fußbodenerwärmung im Erdgeschoss.



Sonstiges

Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die ausgewiesene Käufer- bzw. Mieterprovision beinhaltet die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 % und ist jeweils fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages und/oder bei Unterzeichnung des Mietvertrages. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..



Essbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Badezimmer



Badezimmer



Galerie DG



Galerie DG



Gartenhütte



Garten



Gartenzugang



eingewachsener Garten

Ihr Ansprechpartner

Florian Büttner
Peter Reuter Immobilien Service
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl	+49(9195) 8899841
Mobil	+49(176) 62667931
Webseite	www.reuterimmo.com