

DER HELLE WOHSINN MIT UNGLAUBLICH VIEL PLATZ!

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	SORRY ZU SPÄT. DIESES HAUS IST BEREITS VERKAUFT!
Kaufpreis	285.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises, inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Hier lässt es sich leben: Die Architektur ist beeindruckend und der viele Platz überzeugt! Dieses Haus punktet im Besonderen durch seine Großzügigkeit und gelungener Raumaufteilung. Sehr solide Ausstattung mit ausgewählten Bodenbelägen, Öl-Zentralheizung und rundherum gute Verarbeitung aller Bereiche. Das Wohnzimmer ist zusätzlich mit einem schicken Kaminofen ausgestattet, der für viel behagliche Wärme sorgt. Einfach gelungen und mit viel Weitblick erstellt, ist der Bereich Wohnen/Essen/Studio/Atelier, der scheinbar nahtlos ineinander übergeht. Große Fenster lassen viel Licht herein und sorgen für einen atemberaubenden Fernblick! Die Schlaf- und Kinder/Arbeitszimmer sind sehr funktionell angelegt. Beide geräumigen Bäder sind über die Flure von allen Zimmern schnell zugänglich.

Der große Garten zu diesem Haus bietet viel Gestaltungsspielraum. Er ist eingebettet in altem und eingewachsenem Baumbestand bietet er viel Platz zum Toben für die Kleinen.

Größe & Zustand

Wohnfläche	216 m ²
Nutzfläche	85 m ²
Grundstücksfläche	996 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	6
Badezimmer	2
Einliegerwohnung	Ja
Zustand	Modernisiert
Baujahr	1995
Haustiere	Ja



Bei so viel Grund und Boden darf natürlich eine eigene Gartenhütte nicht fehlen. Sie ist erschlossen und eignet sich ideal für Grillfeste oder andere Festivitäten.
Zum Haus gehören eine Einzelgarage mit 6 m Länge sowie eine große und extra breite Zufahrt. Hier parkt die ganze Familie!
Gelegenheit macht Liebe: Eine Oase aus Ruhe und Grün und doch so stadtnah!
Wenn Sie Interesse an einem Besichtigungstermin haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Wir rufen Sie umgehend zurück!

Ausstattung

Grobe Differenzierung	standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuernng	Öl
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Bevorzugte Wohnlage: Das Objekt liegt auf einem großen Grundstück in Lonnerstadt/Ailsbach in einer reinen Wohngegend. Die Umgebung mit Feldrandlage bietet Natur pur und gewährleistet Ruhe und sofortige Erholung.

Hervorragende Verkehrsanbindung an die A3 in beide Richtungen Nürnberg und Würzburg. Die Auf-/Abfahrt ist nur 3 Autominuten vom Haus entfernt und über die Anschlussstelle "Rasthof Steigerwald" erreichbar. Auch die B470 ist nur wenige Autominuten vom Objekt entfernt.

Die Gemeinde befindet sich im mittelfränkischen Landkreis Höchstädt an der Aisch. Die Nachbarschaft ist eine verkehrsberuhigte Tempo 30 Zone. Schulen & Kindergärten finden Sie in den unmittelbar benachbarten Ortsteilen in nur wenigen Fahrminuten. Die Umgebung ist ländlich-idyllisch, in der Nachbarschaft befinden sich ein Naherholungsgebiet und zahlreiche Wander- und Fahrradwege. Die vorhandene Infrastruktur von Lonnerstadt und Höchstädt erfüllt alle Anforderungen, die an einen modernen Wohnort gestellt werden, vervollständigt durch genügend Angebote auf den Gebieten Bildung, Kultur, Sport und Freizeitgestaltung.

Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Energieverbrauchskennwert	155kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	E



Ausstattung

- Baujahr 1978
- Komplett neue und hochwertige Heizungsanlage in Oktober 2016
- Massivhaus: UG gemauert, OG HEBEL-Porenbeton Elemente
- Grundstücksgröße 996 m² in ruhiger Lage
- Wohnfläche circa 216 m² mit 6 Zimmern inkl. großem Wohn-/Essbereich
- Bei Bedarf: 2 Zimmer Einliegerwohnung mit 78 m² Wohnfläche und separatem Eingang
- Je ein großes Bad pro Geschoss
- Einbauküche mit E-Geräten
- Vorratsraum (UG)
- Separates Gäste WC (OG)
- Hochwertiges Holzparkett im oberen Wohn-/Schlafbereich
- Einzelgarage mit 6 m Länge
- Großer Geräteschuppen
- Große Garagenzufahrt mit Vorplatz („Eigene Stichstraße“)
- Abgeschlossene 16 m² Terrasse im OG
- Circa 50 m² große Terrasse, teilweise überdacht, direkt angrenzend an Wohnbereich
- Ebenerdiger Zugang vom Freisitz zum Garten
- Großer, eingewachsener Garten
- Erschlossene (Strom) Gartenhütte
- Gartenteich
- Herrlicher Tal-/Fernblick

- Leistungsstarker Kaminofen im Wohn-/Essbereich

.

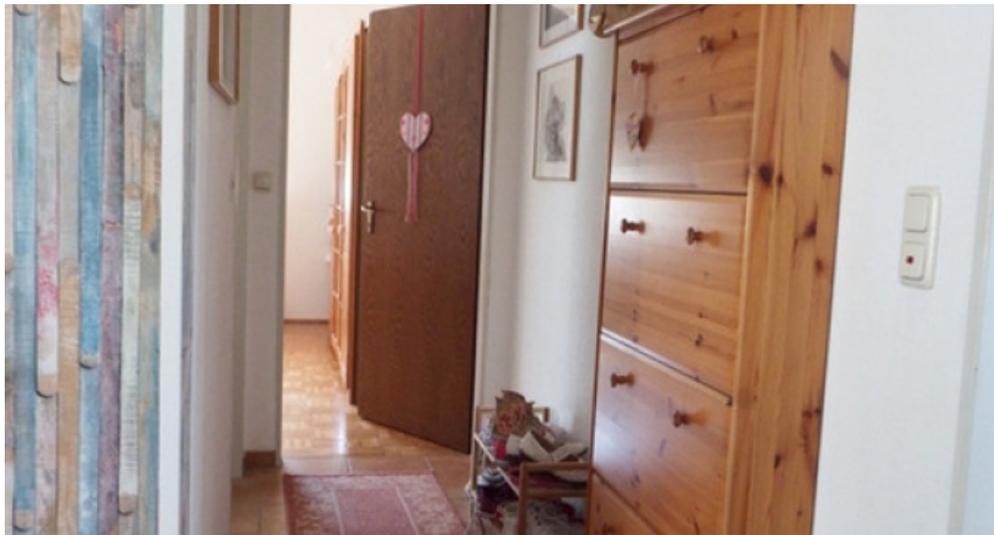
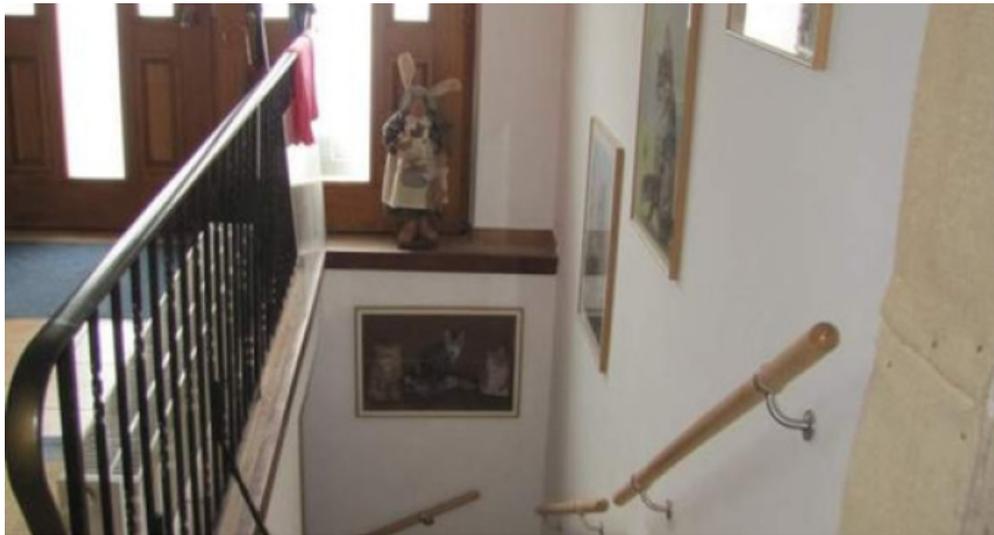


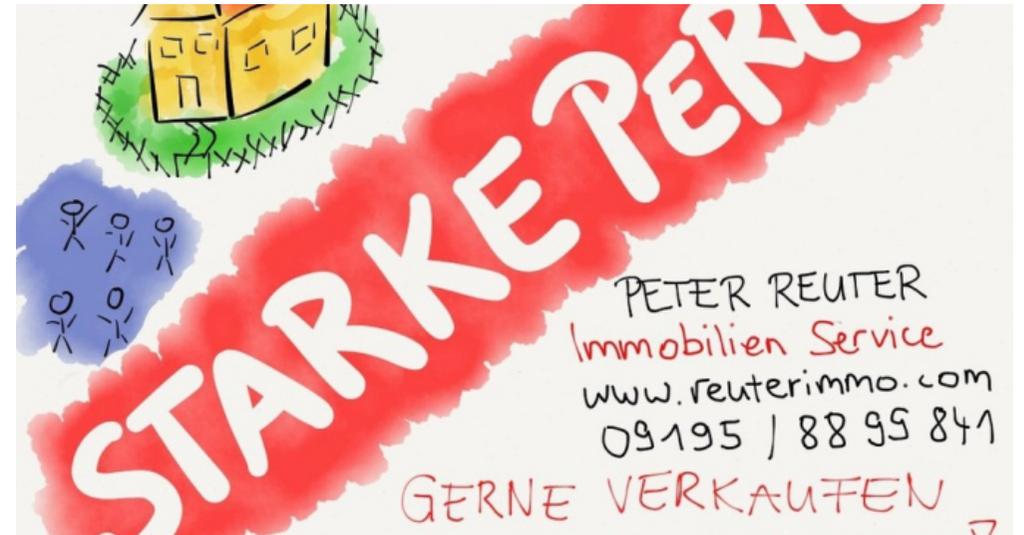
Sonstiges

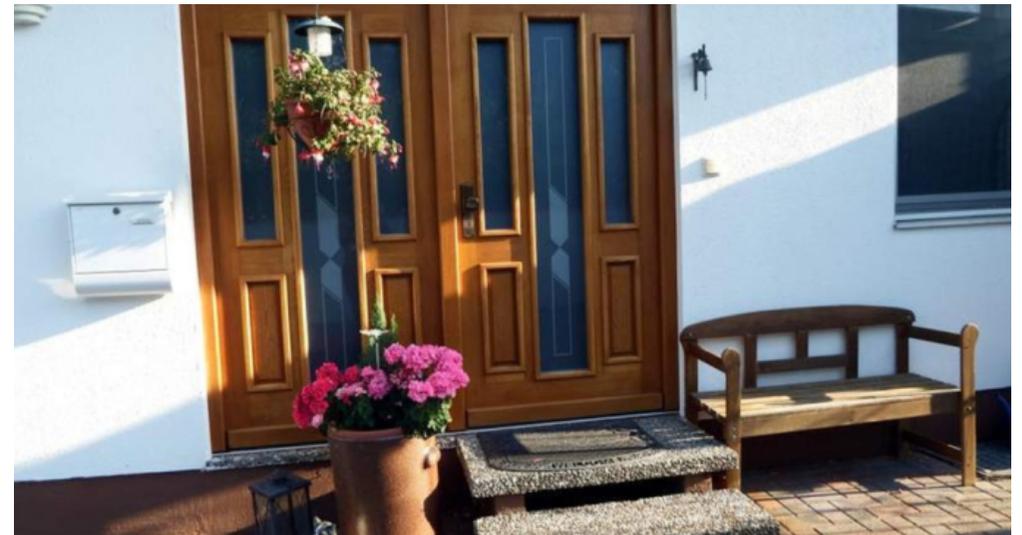
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die ausgewiesene Maklercourtage für den Käufer ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. 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.



Gerichtsstand ist Erlangen..









Ihr Ansprechpartner

Herr Peter Reuter
Peter Reuter Immobilien Service
Telefon Durchwahl
Mobil

09195 - 88 99 841
01522 367 6621