

Schmuckstück am Land!!! TOP gepflegtes Familienanwesen mit ELW, 5 Balkonen & DoGa in Neunkirchen-OT

91077 Neunkirchen, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4992



Wohnfläche ca.: **182,49 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **688.000 EUR**



Schmuckstück am Land!!! TOP gepflegtes Familienanwesen mit ELW, 5 Balkonen & DoGa in Neunkirchen-OT

Objekt ID	N4992
Objekttyp	Haus
Adresse	91077 Neunkirchen
Wohnfläche ca.	182,49 m²
Grundstück ca.	625 m²
Zimmer	8
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fernblick, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. 19 % MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	688.000,00
Kaufpreis	688.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie lieben das Landleben und sind noch immer auf der Suche nach Ihrem Traumhaus? Dann dürfen Sie sich dieses Familienanwesen mit ca. 182 m² Wohnfläche in Neunkirchen am Brand, Ortsteil Ermreuth, nicht entgehen lassen. In einer Seitenstraße gelegen und mit einem herrlichen Blick ins Tal erwartet Sie das im Jahr 1998 erbaute, schmucke Massivhaus auf einem ca. 625 m² großen Grundstück, das sich wie folgt präsentiert:

Über einen vorgelagerten Eingangs- und Garderobenbereich gelangen Sie direkt in das Herzstück der schönen Immobilie: den lichtdurchfluteten, offen gestalteten und über eine Schiebetür abtrennbaren Wohn-/Essbereich mit Zugang auf den großen Sonnenbalkon. Belegt mit hellen Fliesen und ausgestattet mit Fußbodenheizung sowie bodentiefen Fensterelementen erwartet Sie hier bereits ein besonderer Raum mit absoluter Wohlfühlatmosphäre. Nur wenige Meter vom Wohnraum entfernt befindet sich die separate Küche inklusive Einbauküche, praktischem Hauswirtschaftsraum und einem weiteren kleinen Küchenbalkon. Abgerundet wird die tolle erste Wohnebene durch ein sonniges Arbeits- oder Gästezimmer (ebenfalls mit Zugang auf den Terrassenbalkon), ein stilvoll gefliestes Gäste-Bad mit Dusche sowie eine zweite Toilette. Über einen schönen Treppenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoss, das Ihnen ein stilvolles, individuelles Raumprogramm bietet. Hier erwarten Sie 4 schöne Zimmer, 3 weitere Balkone (!!!), ein großes Tageslichtbad, eine separate Toilette sowie über eine Einschubtreppe der Zugang auf den Spitzboden. Das absolute Highlight auf dieser Ebene ist das bis in die Dachspitze geöffnete, traumhaft sonnige Studiozimmer mit übergroßer Fensterfront, Zugang auf zwei Balkone, Fußbodenheizung und herrlichem Blick. Ergänzt wird das Oberschoss durch ein übergroßes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, die jeweils beide über einen Balkonzugang verfügen. Ein kleiner Zusatzraum, ein hell gefliestes Bad mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC komplettieren die tolle Fläche unterm Dach. Die besondere Größe des Hauses zeigt sich zudem im Souterrain, denn hier erwartet Sie eine helle 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit Terrasse und Gartenzugang über den Heizungsraum. Das Hauptzimmer kann auch als Hobbyraum für die ganze Familie genutzt werden und verfügt über Anschlüsse für eine Küchenzeile. Ergänzt wird die Fläche über ein schönes Zimmer, das auch als Kellerraum genutzt werden kann, und ein weiteres Duschbad. Abgerundet wird das Untergeschoss durch zwei Anschlussräume für Elektrik und Hebeanlage sowie den Heizungskeller (Öl-Zentralheizung).

Im Außenbereich steht Ihnen ein gepflegter Garten zur Verfügung, der das Haus förmlich umrahmt. Zur Bewässerung der Grünflächen kann dabei eine Zisterne genutzt werden. Zusätzlich gehört eine übergroße Doppelgarage (elektrischer Torantrieb vorhanden) und eine vorgelagerte, gepflasterte Hoffläche mit Platz für insgesamt bis zu vier Autos zu diesem Immobilienangebot. Praktisch: die durchdachte Bauweise des Hauses bietet Ihnen die Möglichkeit, trockenen Fußes ins Haus und über einen Hinterausgang direkt in den Garten zu gelangen.

Sind Sie auf der Suche nach einer ganz besonderen Immobilie auf dem Land, lieben die kurzen Wege in die Natur und möchten dabei auch auf "Luxus" nicht verzichten? Dann wartet genau dieses traumhafte Familienanwesen in Neunkirchen-Ermreuth auf Sie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123-980830 und einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden.



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.10.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	117,70 kWh/(m ² ·a)
Endenergiebedarf Wärme	117,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Ermreuth ist mit ca. 800 Einwohnern der größte Ortsteil des Marktes Neunkirchen am Brand und befindet sich ca. 6 Kilometer von diesem entfernt. Bis in das Jahr 1971 war Ermreuth mit Gleisenhof eine selbständige Gemeinde und wurde anschließend nach Neunkirchen a. Brand eingegliedert. Ermreuth liegt idyllisch mitten in der Natur zwischen Erlangen und Gräfenberg und ist über die die Staatsstraßen 2243 oder 2240 von Forchheim oder Erlangen sowie die Kreisstraße FO28 oder B2 über Eckental sehr gut zu erreichen. Zudem steht Ihnen eine Busverbindung sowie in Igensdorf der Anschluss nach Nürnberg über die Gräfenbergbahn zur Verfügung. In Ermreuth selbst befinden sich ein Kindergarten, Gasthöfe sowie eine Bäckerei. Wichtige weitere öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte finden Sie in Neunkirchen am Brand und in der Gemeinde Igensdorf oder in Gräfenberg.





Hausansicht



Wohnen



Terrassenbalkon



Esszimmer



Arbeits- oder Gästezimmer



Küche





Duschbad im EG



Studio



Dachbalkon



Schlafzimmer



Tageslichtbad



Kinderzimmer





Hobbyraum



Hauszugang / Doppelgarage

