

# Einfamilienhaus mit Einlieger-Studiowohnung in Reichenschwand

91244 Reichenschwand, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4906



Wohnfläche ca.: **186 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **186 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **438.000 EUR**



# Einfamilienhaus mit Einlieger-Studiowohnung in Reichenschwand

|                           |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID                 | N4906                                                                                                                                                                                       |
| Objekttyp                 | Haus                                                                                                                                                                                        |
| Adresse                   | 91244 Reichenschwand                                                                                                                                                                        |
| Wohnfläche ca.            | 186 m²                                                                                                                                                                                      |
| Grundstück ca.            | 419 m²                                                                                                                                                                                      |
| Gesamtfläche ca.          | 186 m²                                                                                                                                                                                      |
| Zimmer                    | 6                                                                                                                                                                                           |
| Heizungsart               | Zentralheizung                                                                                                                                                                              |
| Wesentliche Energieträger | Öl, Solar                                                                                                                                                                                   |
| Baujahr                   | 1974                                                                                                                                                                                        |
| Zustand                   | gepflegt                                                                                                                                                                                    |
| Ausstattung / Merkmale    | Abstellraum, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Keller, Offene Küche, Sauna, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum                                            |
| Provisionspflichtig       | Ja                                                                                                                                                                                          |
| Käuferprovision           | 2,975 % v. Kaufpreis (inkl. 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     | 438.000,00                                                                                                                                                                                  |
| Kaufpreis                 | 438.000 EUR                                                                                                                                                                                 |



# Objektbeschreibung

Das im Jahr 1974 erstellte und 1985 zum Teil renovierte Einfamilienhaus besticht nicht nur durch eine schöne und praktische Aufteilung, sondern auch durch einen sehr gepflegten Zustand. Gestalten Sie hier Ihren Wohnraum in einem angenehmen und ruhigen Wohnumfeld.

Sie betreten das Haus über einen großzügigen Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe, über den Sie neben dem Erdgeschoss auch die anderen Etagen des Hauses erreichen.

Im Erdgeschoss erschließt ein Flur alle Räume der Ebene, angefangen mit der schönen separaten Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Der sehr gemütliche und großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit einem Kaminofen, wird Ihnen sicherlich gut gefallen. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Terrassenbereich und den kleinen, aber schönen Garten.

Drei weitere, schön geschnittene Zimmer, die sich als Gäste-, Kinder- sowie natürlich als Schlafzimmer eignen, ein Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken sowie ein separates WC komplettieren das Raumprogramm dieser Wohnebene.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Schlafzimmer mit einem wirklich geräumigen Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Bidet und WC. Zusätzlich finden Sie hier ein großzügiges Studio nebst separatem WC, ein Traum für jeden Teenager, Homeoffice und vieles mehr.

Sie benötigen noch mehr Platz? Wunderbar, denn über das Studio gelangen Sie über eine Raumsparntreppe in den komplett ausgebauten Spitzboden (nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten). Hier finden Sie viel Raum für Hobby und Arbeiten und reichlich Stauraum in den bereits vorhandenen Einbauschränken.

Im Untergeschoss befindet sich der Heizraum mit einer Niedertemperatur Öl-Heizung nebst zusätzlicher Solarthermie-Anlage. Weiter befinden sich hier zwei große Kellerräume (einer mit Zugang in den Garten), die die Vorbesitzer für eine Keramikwerkstatt genutzt haben. Im dritten Raum ist bereits eine Sauna vorhanden, vielleicht Ihr neuer Wellnessbereich? In diesem Raum sind auch die Anschlüsse für Waschmaschine und Co. vorhanden. Praktisch: auch der Platz unter der Treppe ist genutzt und dient als zusätzlicher Abstellraum.

Weiter gibt es noch eine Garage, in der Sie Ihre Fahrzeuge geschützt parken können direkt am Haus. Eine weitere Garage, diese befindet sich in einer 6er Garagenreihe direkt gegenüber vom Haus, kann optional erworben werden.

Fakten:

Solarthermie 2007

Niedertemperatur Öl-Heizung (9000 Liter Stahltank) aus 2004

Fenster 2014, im Keller 2022

Fertighaus in Beton-Bauweise

Interessiert? Dann entdecken Sie hier im Zuge einer unverbindlichen Besichtigung vor Ort die tollen Möglichkeiten, die Ihnen diese wirklich ruhig gelegene Immobilie zweifelsohne bietet. Wir freuen uns auf



Ihre Anfrage.

## 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                 | 02.06.2033                     |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1974                           |
| Wesentliche Energieträger  | Öl, Solar                      |
| Endenergiebedarf           | 197,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Endenergiebedarf Wärme     | 197,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | F                              |



## Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in dem kleinen, vorwiegend ländlich geprägten Ort Reichenschwand. Die Ortschaft liegt ca. 10 km östlich der Stadt Lauf bzw. ca. 25 km östlich von Nürnberg, die Stadt Hersbruck ist nur ca. 5 km entfernt. Der Bahnanschluss gewährleistet eine gute öffentliche Anbindung. Die vorhandene Schule, der Kindergarten sowie die weitere Infrastruktur am Ort bzw. der nahen Umgebung machen dieses Objekt zu einem interessanten Angebot für einen Personenkreis, der die Vorteile des ländlichen Lebens zu schätzen weiß und dennoch die Nähe zur Stadt sucht.







Ansicht vom Garten



Eingangsbereich



Wohnbereich Ansicht 1



Wohnbereich Ansicht 2



Terrasse



Gartenbereich







Küche



Bad im Erdgeschoss



Zimmer 1 im EG



Zimmer 2 im EG



Studio



Schlafen





Bad im OG



Spitzboden

