

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Trautskirchen

**ZFH oder gr. EFH in Trautskirchen (25-30 min. Fürth/  
Nürnberg.) zu verkaufen**



Objekt-Nr. **OM-239893**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **609.000 €**

Mobil: 01523 4215142

90619 Trautskirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	613,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Carports	2
Wohnfläche	211,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Nutzfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist ein Niedrigenergie Fertighaus der Firma Haas und wird Teilmöbliert oder nach Vereinbarung verkauft.

Fernwärme Anschluss bis ca. Ende 2026 für 9250 € (Brutto Anschlussgebühr) möglich, davon bis zu 50 % Förderfähig!!!

Die Jahresgrundgebühr 400 €, kosten Kilowattstunde 9,2 Cent (aktuell).

Die Ölheizung wurde 2019 erneuert!

Makleranfragen sind nicht erwünscht, es sei sie nehmen die Provision die wir festlegen!

Die obere Wohnung ist Möbliert und kann sofort als Ferienwohnung vermietet werden!

EU Sanierungspflicht kommt nicht, nur zur Info!

2- FH voll Unterkellert, mit vielen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in Trautskirchen zu verkaufen.

Wohnung im 1 Stock frei (mit Treppenlift), mögliche Kaltmiete für die WE 1. Stock 500- 600€ nach Mietspiegel! , Wohnung EG (Eigentümer)

frei nach Vereinbarung. Gleich vermietbar, siehe Bilder!

Energiebedarfsausweis D vorhanden, neue Heizung 2019.

Professionelle Objektbewertung liegt vor.

Erdgeschosswohnung mit Kaminofen mit Backfach.

Wohnung 1 EG ca. 103 qm:

Wohnung des Hauseigentümers.

3 Zimmer, Einbauküche Nolte Romantika, alle Decken sind mit Holz oder Paneele, offener Wohn- und Essbereich,

Bad mit Dusche und Wanne (Bad 2017 komplett alles neu),

große Holzterrasse mit direktem Zugang zum Garten.

Wohnung 2 1 OG : ab 01.09.2023 frei

3 Zimmer, Küche , Bad, Flur und Balkon mit 6 x1,25 m mit elektrischer Markise.

78 qm Wohnfläche.

Im großem Treppenhaus zur Wohnung im OG ist ein Treppenlift verbaut, zusätzlich sind Handläufe montiert.

Wohnung im OG ist ab Hauseingangstür mit einer Treppe oder dem Treppenlift zu erreichen.

Oberes Treppenhaus durch Gaube 2004 erweitert.

Keller :

teilweise offen mit normalen Fenstern, Ausbau als weitere EW möglich oder für Gäste nutzbar ca. 26 qm, .

Heizraum, Vorratsraum, Flur, Fitnessraum/ Hobbywerkstatt

Momentan Gästezimmer mit Miniküche/Kühlschrank ca. 17 qm, Dusche/ WC mit Waschbecken ca. 6 qm,

Waschraum mit Waschmaschinenanschlüssen und zum trocknen der Wäsche genutzt.

Der Keller ist komplett mit Edelstahl Wasserleitungen ausgestattet.

Grünbeck Entkalkungsanlage für die gesamte Hauswasserversorgung fest installiert.

Dachboden mit Holzterasse (Gaube Treppenhaus, hat Stehhöhe, ist Isoliert und hat Kunststofffenster), Dachboden ist Ausbaubar.

Stellplätze: Einfahrt EG befindet sich ein Doppelcarport, ein Stellplatz ist für ein WW oder entsprechendes WM, sowie 2 Stellplätze für PKW mit 1 Wallbox.

Untere Einfahrt: 1 Carport für 1-2 PKW.

Gepflegter Garten mit mehreren Sitzgelegenheiten.

Die Ausstattung ist gehoben ohne Instandhaltungsstau.

Für die gesamte Wasserversorgung im Haus wurde eine Entkalkungsanlage von Grünbeck installiert.

Fenster wurden teilweise nach Notwendigkeit (gesamte Wetterseite und offener Kellerbereich) erneuert.

Eine Dachseite ist südlich ausgerichtet kann mit ca. 30 Solarplatten bestückt werden, Preis in etwa wie Maklerkosten wenn es über einen Makler laufen würde.

Grillplatz, Gerätehäuschen und verschiedenen Sitzbereiche sind im Garten vorhanden.

Trautskirchen liegt im wunderschönen Zenntal, das Haus liegt in einer ruhigen Nebenstraße mit Südhänglage und traumhaftem Ausblick.

Das Schloss Trautskirchen liegt nur 5 Gehminuten entfernt.

## Ausstattung

Das 2- Familienhaus ist voll unterkellert, im Keller befindet sich ein Bad mit Dusche und WC, eine zusätzliche Einlieger Wohnung ist möglich mit ca. 50 qm (2 Zimmer und Bad).

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Leben auf dem Land erhöht die Lebensqualität!

Wer dem Stadtstress entfliehen möchte und trotzdem schnell in der Stadt sein will ist hier genau richtig.

Bestens geeignet für Naturliebhaber, Wald und Wiesen in der unmittelbarer Nähe des Objekts.

Der Ort hat eine Kinderkrippe und Kindergarten im Bestand(Neubau wird Juli 2024 fertig),

Grund- und Hauptschule sind mit dem Schulbus in 4 km zu erreichen.

2 Gasthöfe und großer Edeka Einkaufsmarkt, Metzgerei mit Mittagstisch und Bäcker mit Sitzgelegenheit für Kaffee und Kuchen, weitere Einkaufsmöglichkeiten findet man in ca. 8 km in Markt Erlbach. Apotheke mit Lieferservice bis an die Haustür!

Friseur, Hausarzt, Zahnarzt, Physiotherapie und ein Fitnesscenter befinden sich im Ort.

Durch unsere vielen Vereine wie Sportclub Trautskirchen, Tennis, Schützen, Heimatverein, Reitverein, Gospelchor und vieles mehr, sind den Freizeitaktivitäten keine Grenzen gesetzt.

Frankenthaler Bad Windsheim nur 16 km entfernt, Anfahrt mit dem Fahrrad auch kein Problem.

Durch den kostenlosen Bürgerbus (Montag bis Freitag jeweils von 08.00 - 17.00 Uhr.) sind Fahrten in die Nachbarorte kein Problem, wie einem Ausflug nach Neuhof an der Zenn (ca. 4 km) in das beheizte Freibad oder

In ca. 7 km Entfernung befindet sich in Adelsdorf der Bahnhof des Regionalzuges in Richtung Fürth/Nürnberg, auch mit dem Bürgerbus zu erreichen.

Busverbindungen:

1) Neustadt an der Aisch- Markt Erlbach- Wilhermsdorf- Trautskirchen- Neuhof an der Zenn- Diethofen und zurück

2) Obderdachstetten- Oberzenn- Trautskirchen- Adelsdorf (Bahnhof) und zurück.

3) Bad Windsheim- Oberzenn- Trautskirchen- Wimmelbach und zurück

Entfernungen zu den Städten Fürth/ Nürnberg/Ansbach/Bad Windsheim :

- Fürth ca. 32 km

- Nürnberg ca. 39 km

- Ansbach ca. 24 km

- Bad Windsheim ca.16 km "Frankenthal"

Der Termin und der Ablauf des Bezuges werden persönlich besprochen.

Besichtigungen nur nach Absprache und Erbringungen einiger Dokumente.

Unsere Bilder unterliegen dem rechtsüblichem Datenschutz,

Missbrauch werden rechtliche Konsequenzen herbeirufen.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

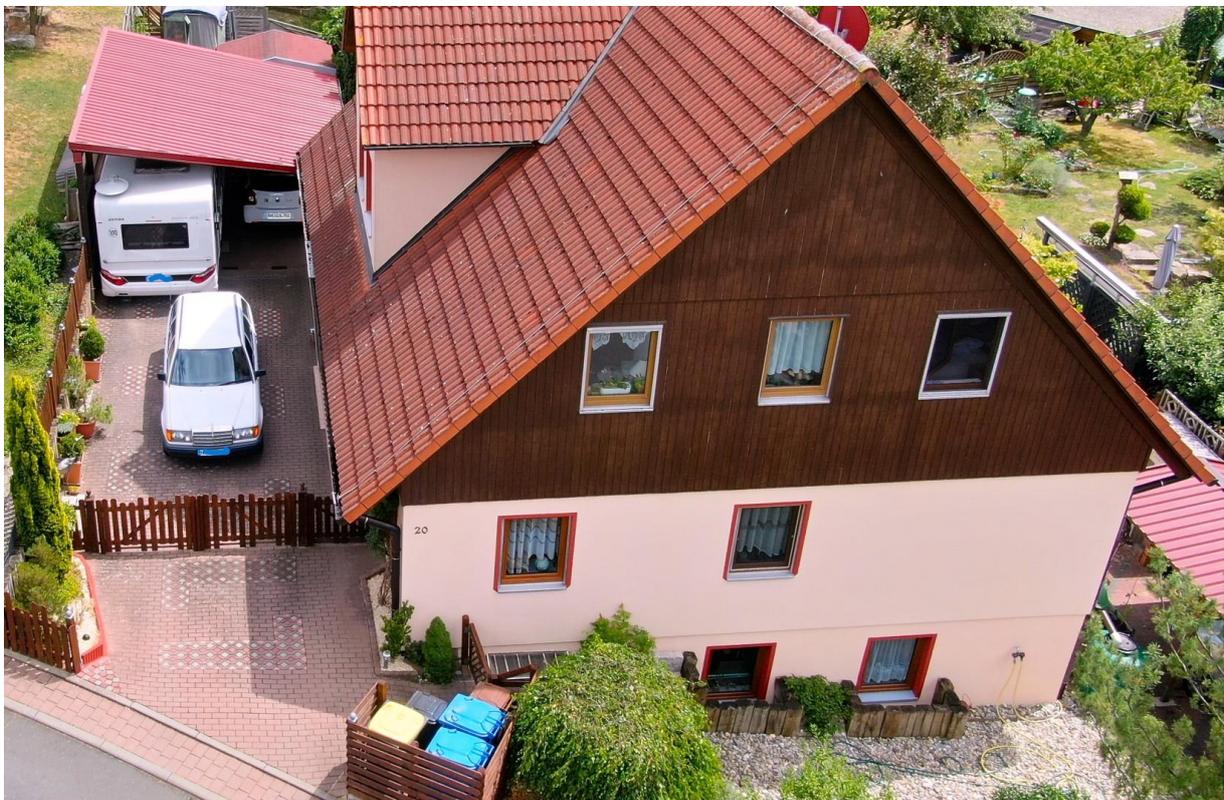


Haus oben

# Exposé - Galerie



Garten 1



Haus vorn Einfahrt

# Exposé - Galerie



Garten



Haus vorn

# Exposé - Galerie



Garten hinten



Blick Terasse EG

# Exposé - Galerie



Winter Impressionen



Haus Carport unten

# Exposé - Galerie



Garten Balkon

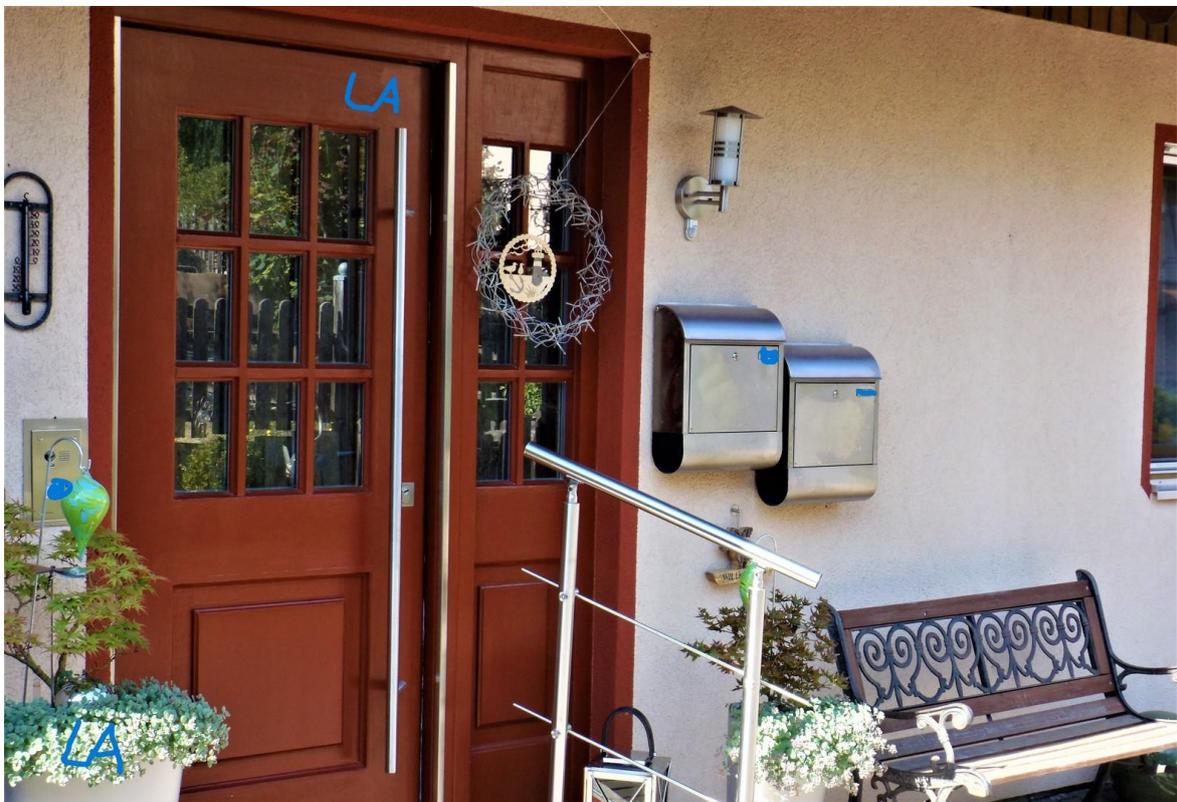


Haus Südseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



Haustür

# Exposé - Galerie



EG Garten hinten



Blick Balkon

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG

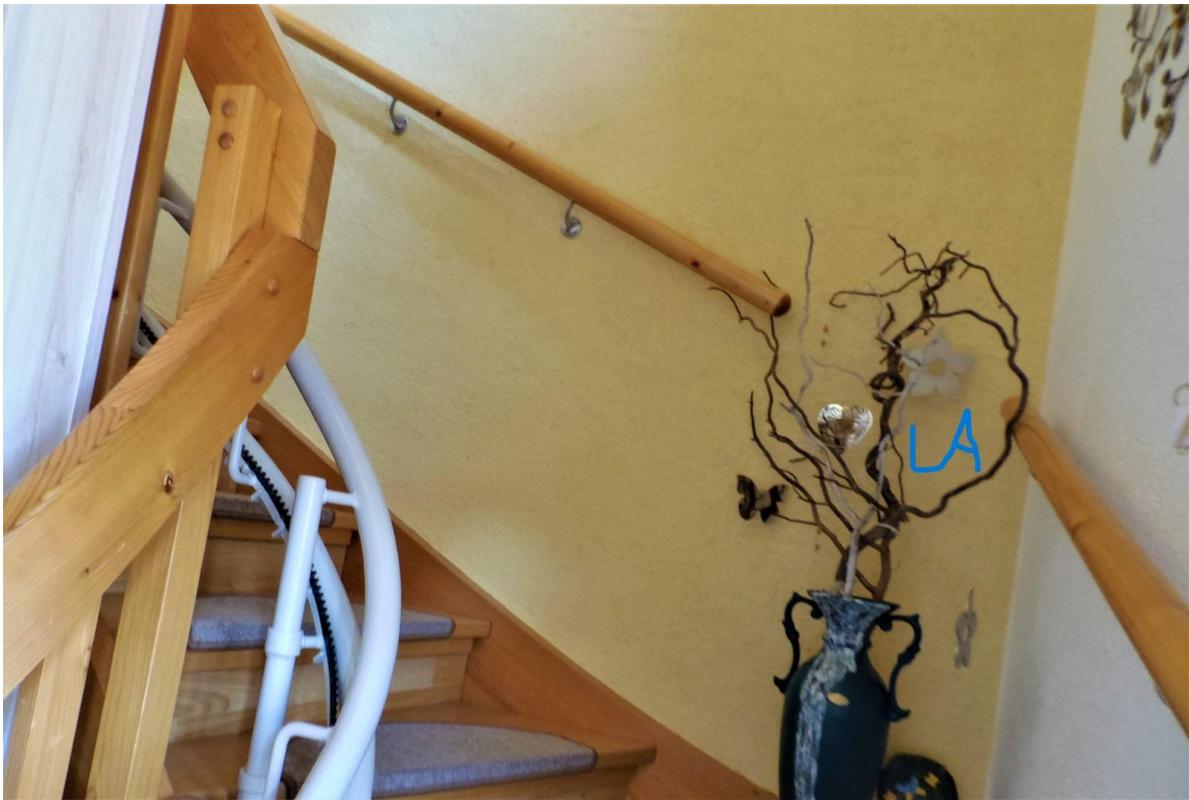


Küche EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Treppenlift EG

# Exposé - Galerie



Eingang WE 1.Stock



WE 1. Stock WZ

# Exposé - Galerie



WE 1.Stock Küche, Herd neu



Blick Balkon 1.OG

# Exposé - Galerie



WE 1. Stock Blick Balkon



WE 1.Stock WZ

# Exposé - Galerie



WE 1. Stock WZ



WE 1.Stock WZ

# Exposé - Galerie



WE 1. Stock Flur mit Regal



WE 1.Stock Badezimmer

# Exposé - Galerie



WE 1. Stock SZ



WE 1.Stock Ki Zi

# Exposé - Galerie



WE 1. Stock Ki Zi



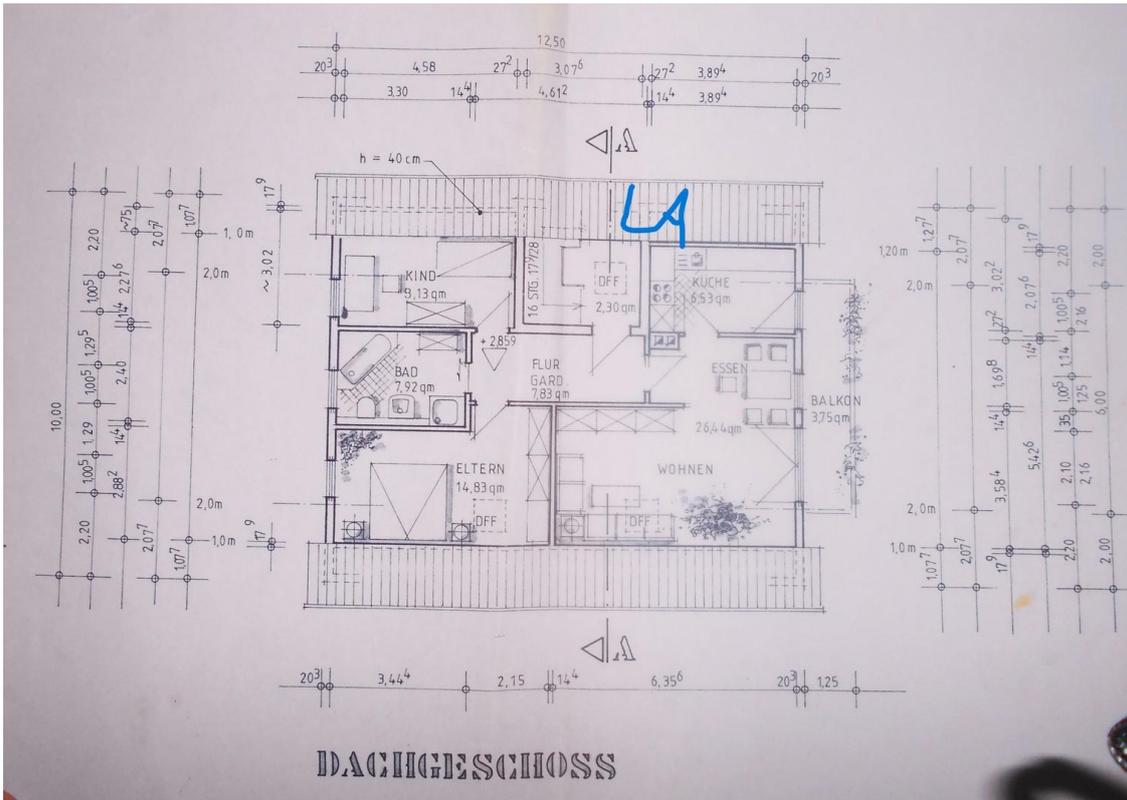
WE 1.Stock SZ, Blick DF

# Exposé - Galerie

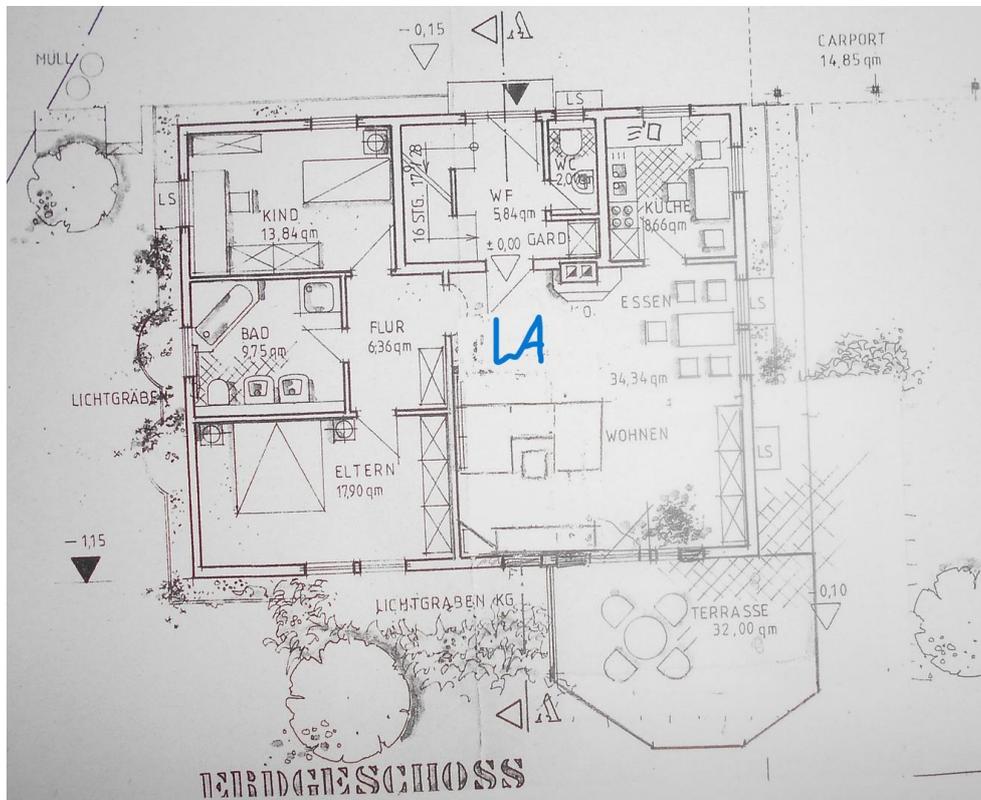


Teil vom Ort

# Exposé - Grundrisse

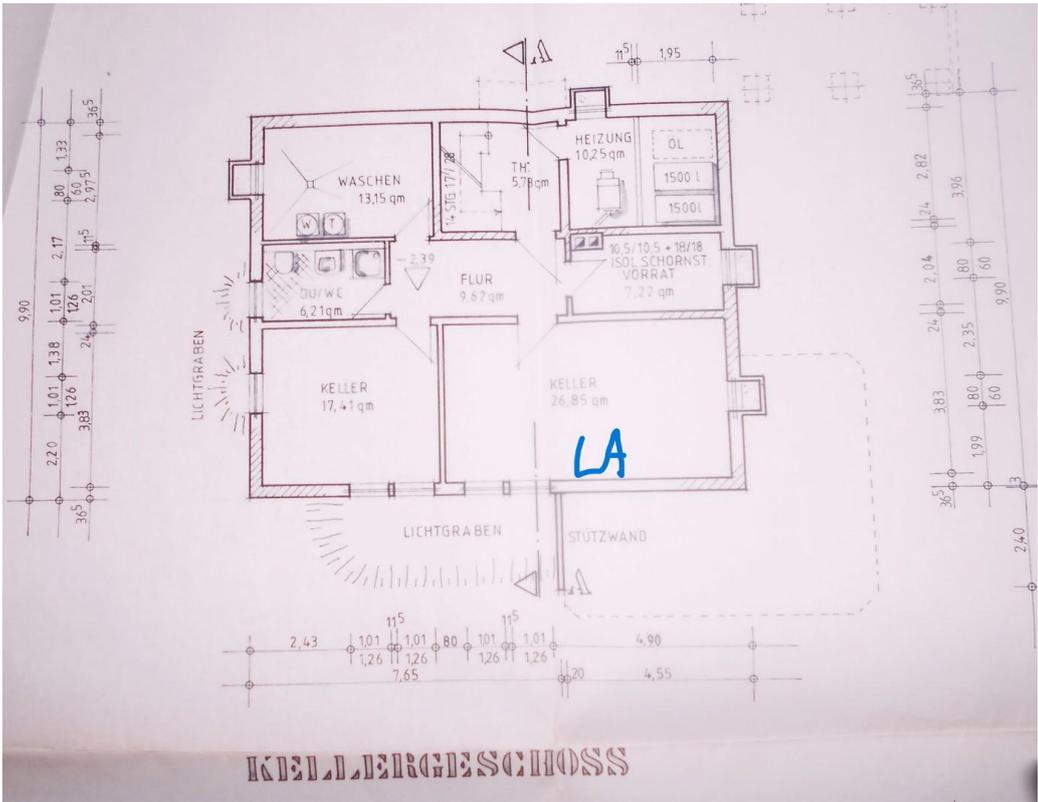


1 OG



EG

# Exposé - Grundrisse



Keller