

Exposé

Reihenendhaus in Langenzenn

Ruhige Lage: Reiheneckhaus in Stichstrasse, ideal für Homeoffice



Objekt-Nr. **OM-297312**

Reihenendhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf u. Gabriele Gericke

90579 Langenzenn
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr | 1990 | Energieträger | Strom |
| Grundstücksfläche | 240,00 m ² | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 153,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 197,00 m ² | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reiheneckhaus befindet sich im direkten Einzugsgebiet der Städte Fürth/Nürnberg/Erlangen in ein einer sehr ruhigen Anwohner Sackstraße, wo Kinder noch unbeschwert vor dem Haus spielen können.

Das Objekt mit insgesamt 153 m² Wohnfläche (die Arbeitszimmer Fläche von ca.25m² ist hierin NICHT enthalten) wurde ca. 1990 auf einem ca. 233 m² großem

Grundstück errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Zur Zeit werden folgende Sanierungsarbeiten durchgeführt:

Die Fassade wird rundum erneuert und erhält einen neuen Anstrich (ist in Arbeit).

Die alte Holzeingangstür wird durch eine moderne Sicherheitstür ersetzt (Ausführungstermin ist die 2. Novemberwoche.

Zur zeit wird das Gäste WC im Erdgeschoß kernsaniert.

Der Wintergarten ähnliche Anbau muss erneuert werden. Dies möchte ich dem potentiellen Käufer überlassen damit er diesen nach seinen Vorstellungen gestalten kann.

Ein Kostenvoranschlag für diese Arbeiten liegt bereits vor.

Ein angemessener Preisnachlas vom Verkaufspreis ist selbstverständlich.

Das Haus kann nach Absprache kurzfristig innerhalb (6-12 Wochen) übergeben werden.

Das Haus besticht durch seine vielfältige Nutzungsmöglichkeit, da durch einen separaten Souterraineingang und angrenzenden Büro Wohnen und Arbeiten in getrennten Bereichen möglich wäre und was auch durch Corona immer mehr gefragt ist.

Über einen kleinen vorgelagerten Windfang gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Im

Wohnzimmer befindet sich ein schöner Kaminofen, der für gemütliche Abende am Feuer mit einem Glas Wein einlädt.

Zwei weitere kleinere Holzeinzelöfen befinden sich im Keller und Dachboden, was in der Kombination mit der

vorhandenen Elektrofußbodenheizung eine Autarkie von Gas und Öl gibt. Auf Wunsch kann, gegen angemessenen

Aufpreis, eine 8,8 kWp Photovoltaik Anlage incl. 10 kWh Speicher installiert werden. Hierdurch erreicht man eine

größtmögliche Unabhängigkeit von öffentlichen Energieversorgern.

Vom Wintergarten ähnlichen Vorsprung mit bodentiefer Verglasung kommen Sie auf die nach Westen ausgerichtete

Terrasse und den fast uneinsehbaren Garten. Natürlich gibt es im Erdgeschoss eine Garderobe und ein Gäste WC.

Im Obergeschoss befindet sich das hell geflieste, Tageslicht Badezimmer mit eingebauter Sauna und ist mit Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne ausgestattet. Über das Bad haben Sie auch Zugang zu der Sauna. Des Weiteren gibt es hier ein

Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide was Frauenherzen höher schlagen lässt. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich weitere Zimmer die sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer anbieten, da hier bereits ein kleiner Raum für ein Duschbad und WC vorgesehen ist bzw. die Leitungen bereits verlegt wurden. Die genaue Aufteilung der Räume entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissplänen. Beheizt wird das Objekt über eine (fast) wartungsfreie Elektrofußbodenheizung.

Zum Angebot gehören selbstverständlich eine Garage sowie ein Geräteschuppen und Holzunterstand zur Lagerung von

Brennholz.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind leicht zu Fuss erreichbar. Kindergarten, Schulen, Gymnasium, Hallenbad und Sportplatz befinden sich in der näheren Umgebung. Den DB Bahnhof des Regionalverkehrs erreichen Sie in ca. 8-10 Min. Fußweg.

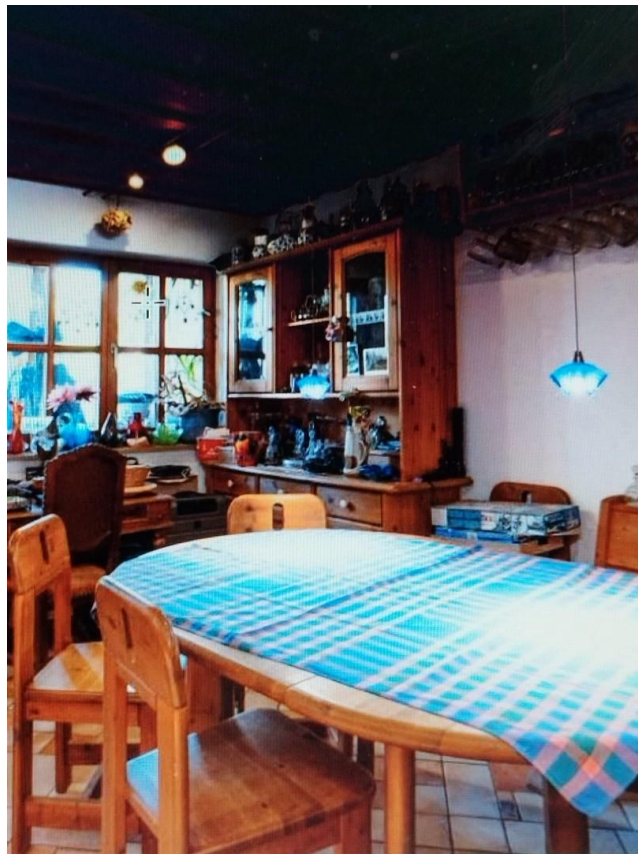
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

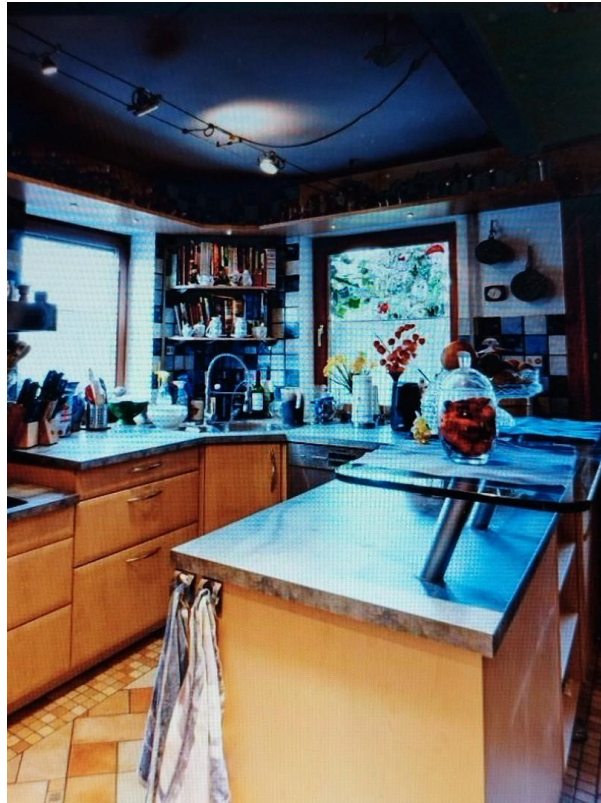
| | |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 129,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie

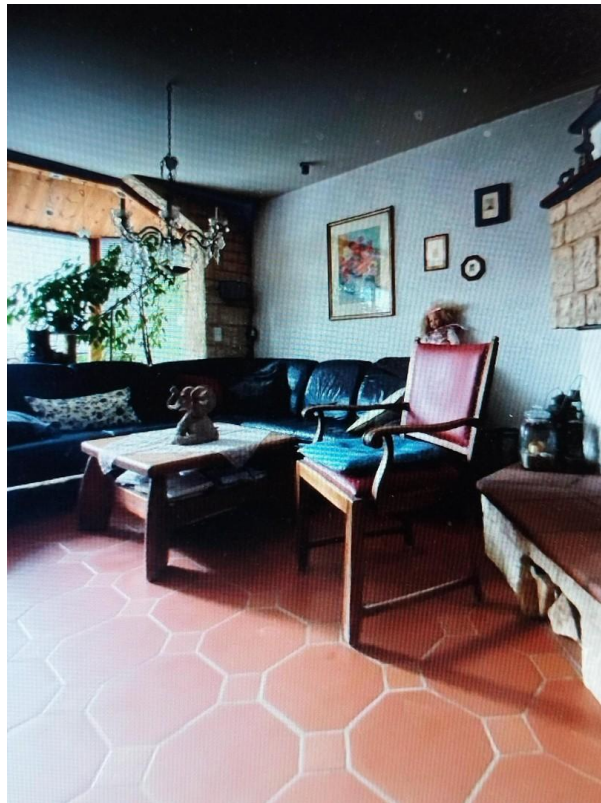


Wohnküche EG

Exposé - Galerie



offene Küche EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie

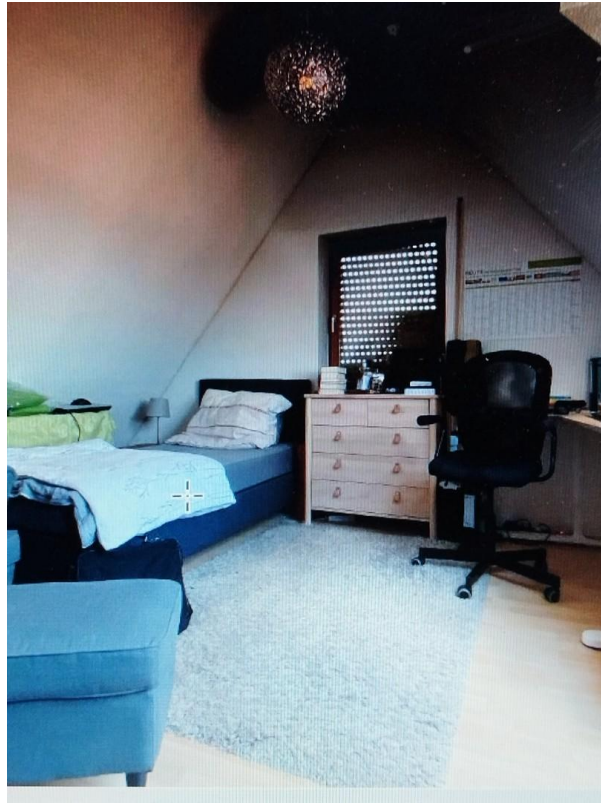


Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Gästezimmer DG



Bad

Exposé - Galerie



Bad

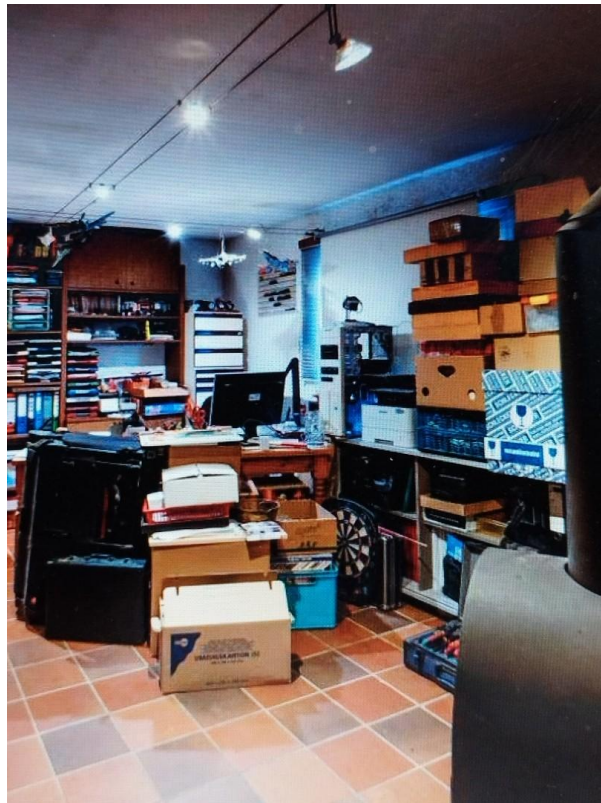


Sauna

Exposé - Galerie

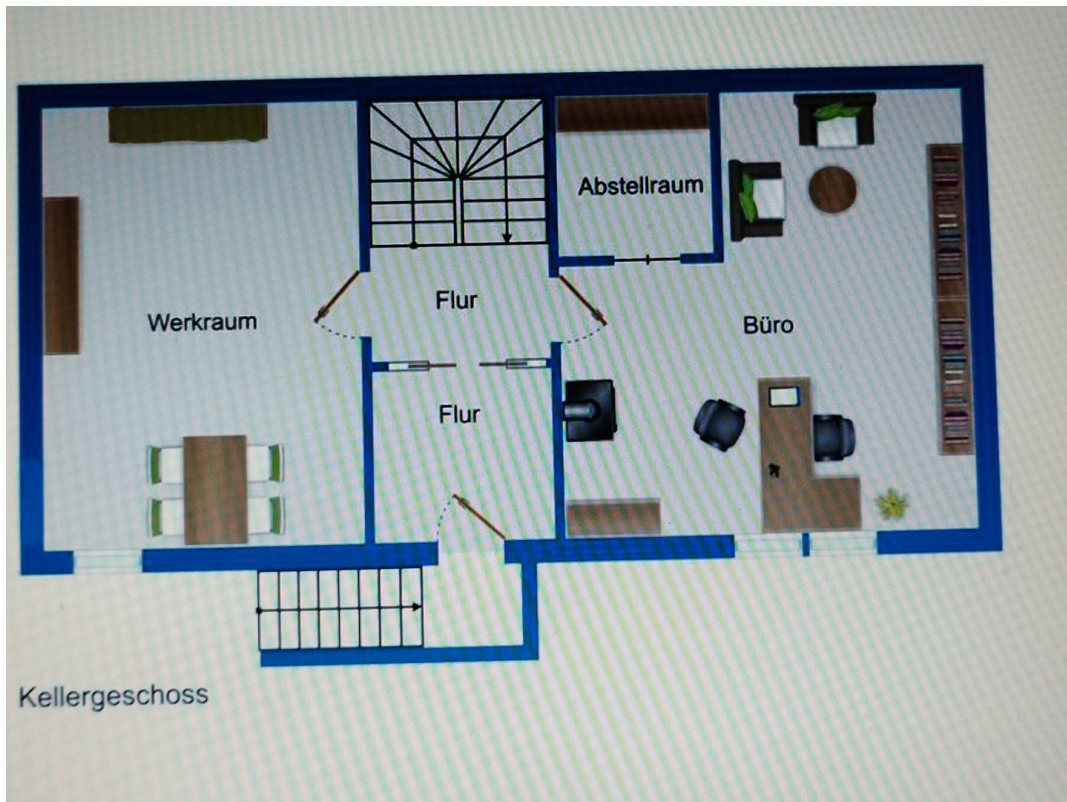


Sauna

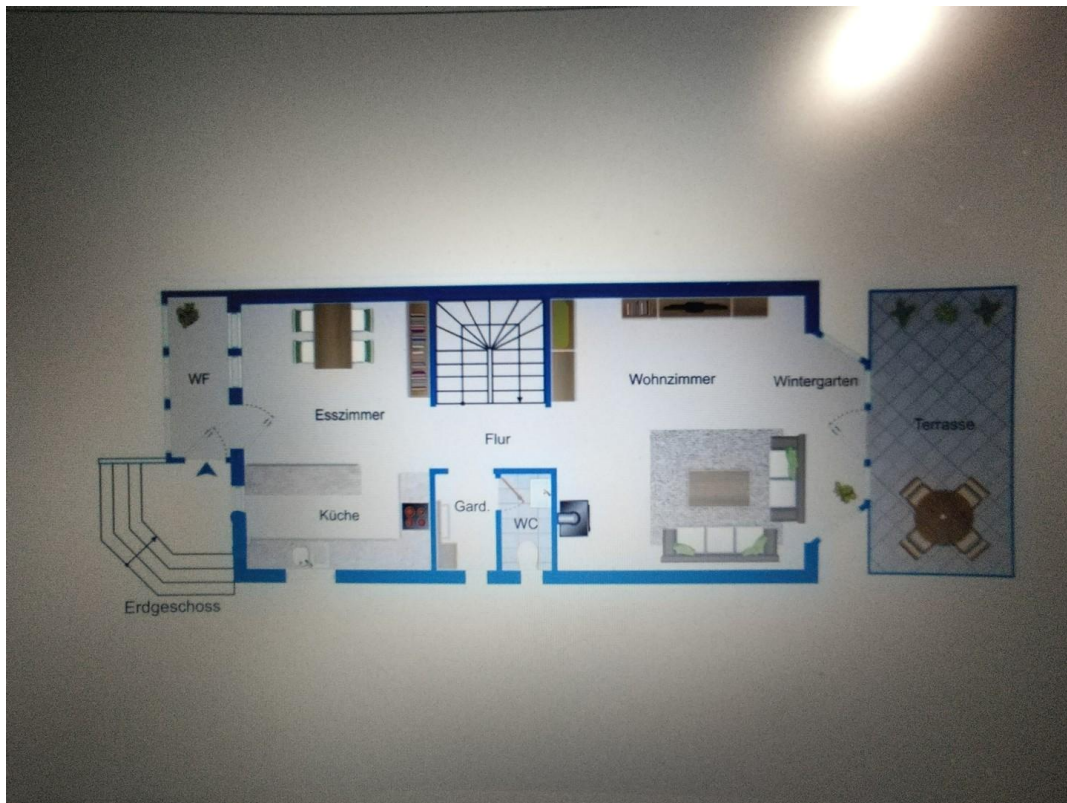


Arbeitszimmer KG

Exposé - Grundrisse

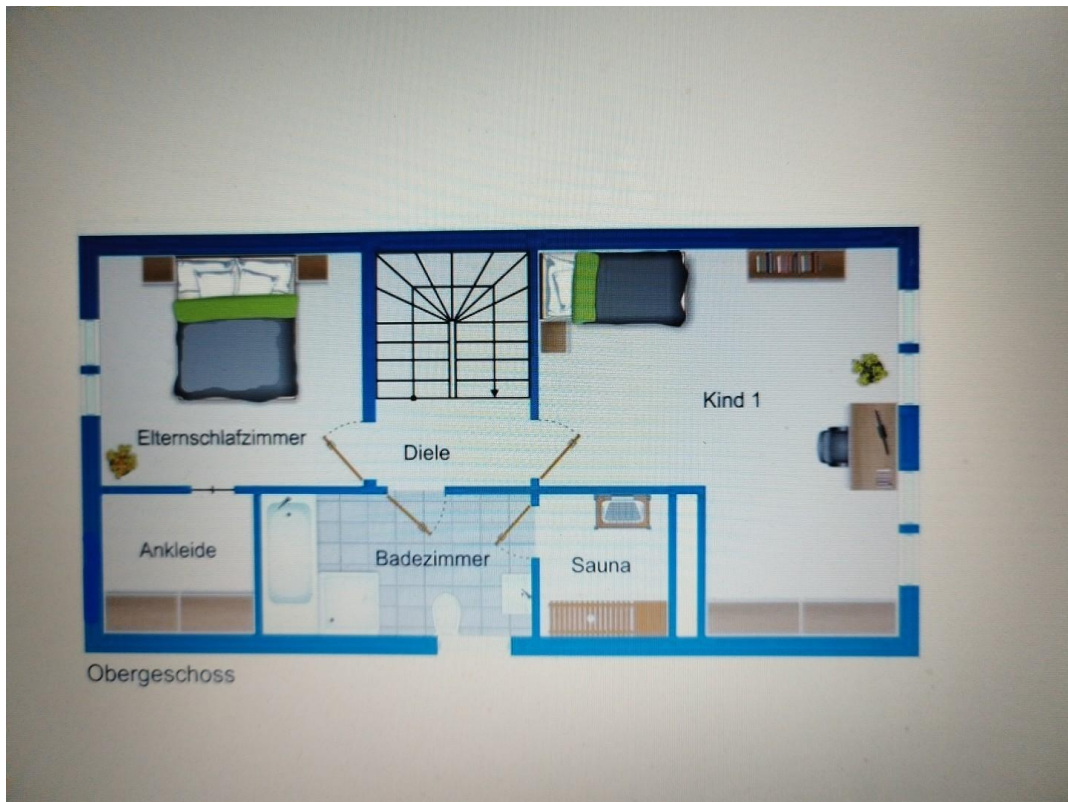


KG

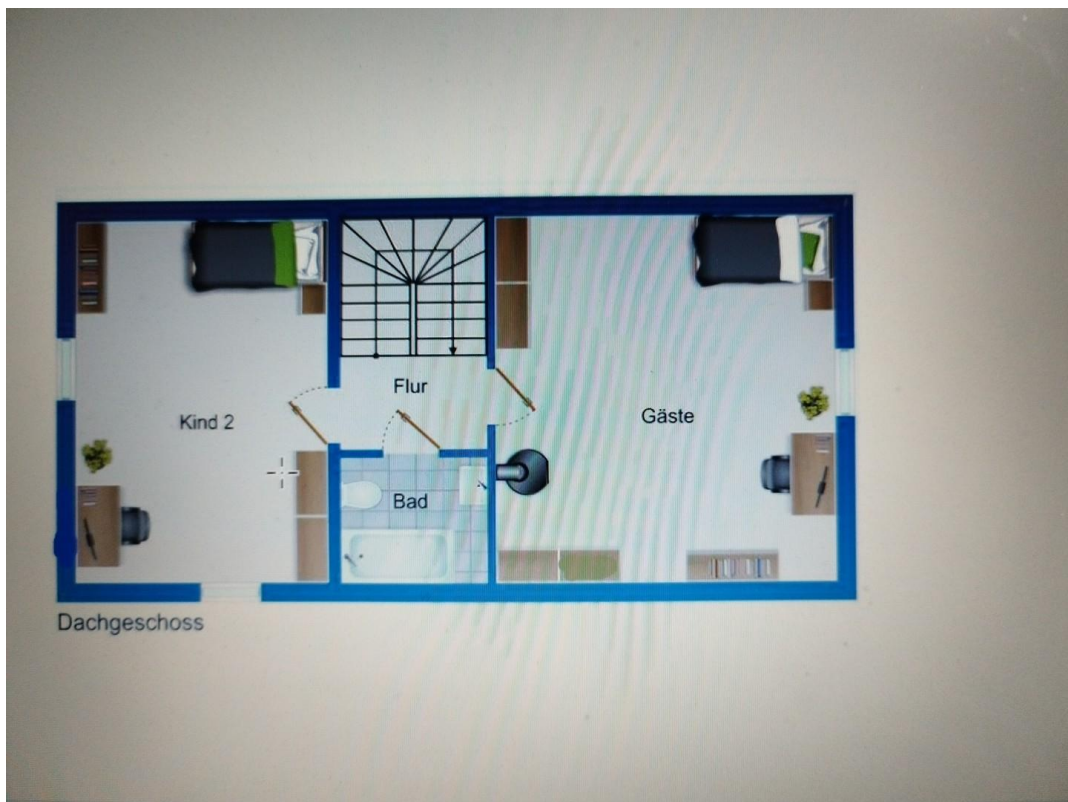


EG

Exposé - Grundrisse



OG



DG