

FELDRANDLAGE UND VIELE EXTRAS: Freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 190 m² Wfl. in Pommersfelden

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	SORRY. BEREITS VERMIETET!
Kaltmiete	1.175,- €
Nebenkosten	65,- €
Mietpreis pro m ²	4,92 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Nein
Heizkosten	150,- €
Kaution	1.870,- €



Objektbeschreibung

PLATZ FÜR IHRE WOHNTRÄUME:

In Pommersfelden/Steppach liegt dieses freistehende Einfamilienhaus mit schönem, südlich ausgerichtetem Sonnengrundstück in direkter Feldrandlage.

Dieses Haus hat enormes Flair und besticht im Besonderen durch seine gelungene Raumaufteilung und seinem ganz besonderen Charme. Klar gegliedert die Fassade und zweckmäßig komfortabel der Grundriss. Gehobene Ausstattung und beste Verarbeitung mit ausgewählten Baustoffen und Dämmmaterialien. Und die Lage überzeugt!

Einfach gelungen und mit viel Weitblick erstellt ist der Bereich Wohnen/Essen/Küche der scheinbar nahtlos ineinander übergeht. Ein schicker Schwedenofen (Abstand) sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Immobilie verfügt über 4½ Zimmer und einen separaten Essbereich auf circa 190 m² Wohnfläche, die mehrheitlich mit Echtholzparkett verlegt ist. Große Terrasse mit ebenerdigen Zugang zum Garten zum Ausruhen & Relaxen. Schöne Fensterflächen mit Schallschutz- und Doppelisolierverglasung.

Größe & Zustand

Wohnfläche	190 m ²
Grundstücksfläche	800 m ²
Gesamt Anzahl Etagen	2
Zimmer	4,50
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Zustand	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau
Baujahr	2007
Haustiere	Ja



Und ein echter Hingucker ist die große und offene Einbauküche. (Abstand Verhandlungssache) Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres, sehr großes Zimmer, das ideal als Arbeitszimmer genutzt werden könnte, aber auch für die Familie bestens geeignet ist. Die Geschosse EG/OG werden durch eine massive Echholztreppe miteinander verbunden. Abgeschlossener Carport mit zusätzlichem Kfz.-Stellplatz direkt am Haus sind vorhanden! Das Haus wurde fertig gestellt auf ca. 800 m² Grund und ist von einem schön angelegten Garten umgeben.

ALLES IN ALLEM: Ein echter Klassiker mit ganz neuem Wohngefühl!

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Gerne rufen wir auch sofort zurück.

Ausstattung

Grobe Differenzierung	gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Rollstuhlgerecht	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Barrierefrei	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Rolladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Lage

Idyllische Lage: Das schöne Anwesen liegt auf einem reizvollen Grundstück Pommersfelden/Steppach in einer sehr schönen, bevorzugten Wohnlage. Verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone (siehe Bilder). Die Umgebung nahe einer Feldrandlage bietet Natur pur und gewährleistet Ruhe und erwünschte Erholung. Sehr gute ÖPNV Anbindung. Pommersfelden verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindungen an das Autobahnnetz. Die Auffahrt zur A3 liegt nur wenige Minuten Fahrtzeit entfernt. Sehr schnelle Anbindung ebenfalls nach Höchstadt (9km), Bamberg (15km), Erlangen (25km) und/oder Hirschaid (13km). Auch bietet die Gemeinde ihren Bürgern ein hohes Maß an Wohn- und Freizeitwert, vervollständigt durch genügend Möglichkeiten auf den Gebieten Bildung, Kultur, Sport und Freizeitgestaltung..

Energiepass

Energiepass Art	Bedarf
Endenergiebedarf	133,6 kWh / (m ² *a)
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D



Ausstattung

Raum- und Geschossaufteilung

Erdgeschoss: Wohnen/Essen, Windfang, Diele, Küche mit EBK, Gäste-WC mit sep. Duschkabine

Obergeschoss: Eltern, Kind/Arbeitszimmer, Flur, Bad/WC mit Wanne und sep. Duschkabine

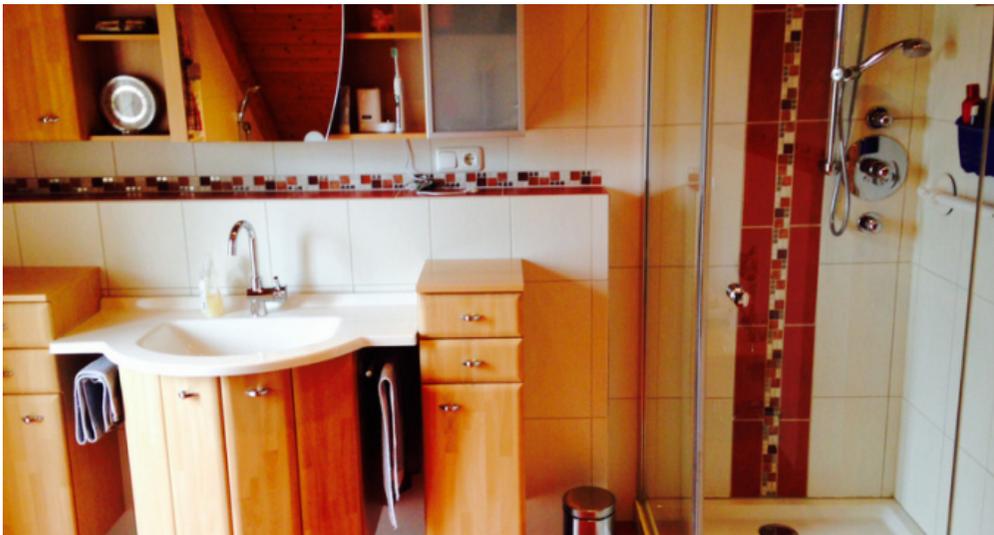
Kellergeschoss: großer Raum mit ca. 60 m² Wohn-/Bürofläche, W&T-Raum, Heizung, BAD/WC mit sep. Duschkabine

Außenanlage: Eingewachsenes Gartengrundstück an Feldrandlage, Carport, Kfz Stellplatz/Vorplatz, gemauerte Treppe/Eingangsbereich

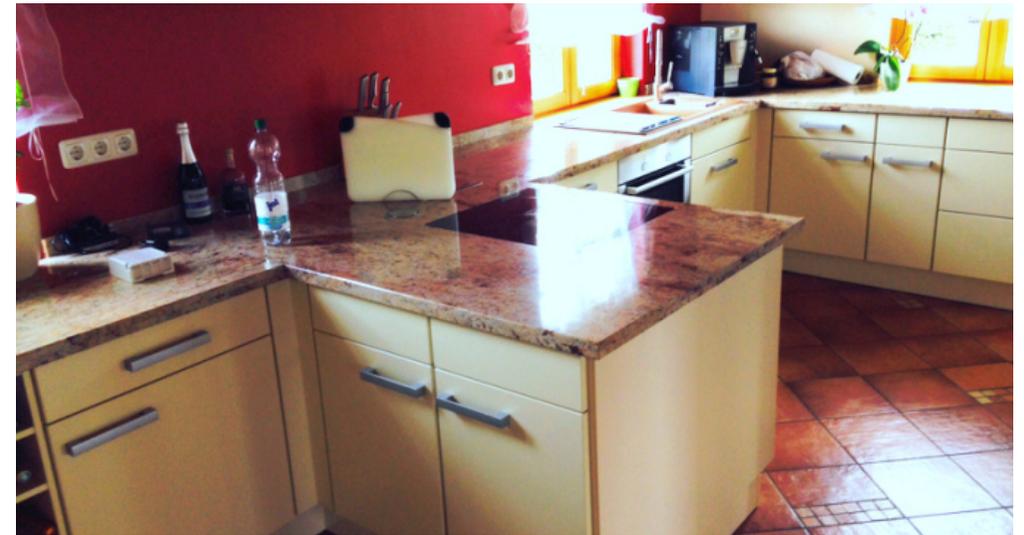


Sonstiges

Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die ausgewiesene Käufer- bzw. Mieterprovision beinhaltet die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 % und ist jeweils fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages und/oder bei Unterzeichnung des Mietvertrages. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. 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. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..







Ihr Ansprechpartner

Herr Peter Reuter
Peter Reuter Immobilien Service
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl

Mobil

Webseite

09195 - 88 99 841

01522 367 6621

www.reuterimmo.com