+++VERKAUFT+++ WIR HABEN WAS FÜR SIE: DHH in Effeltrich

Preise & Kosten

Kaufpreis	405.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,93% des Kaufpreises, inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Ein Haus mit Flair in absoluter Bestlage!
Im schönen Effeltrich liegt diese top gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Sonnengrundstück und toller Feldrandlage.
Durchdachte Raumaufteilung bietet dieses 1993 fertig gestellte Objekt in bewährter Massivbauweise und guter Bausubstanz. Das Anwesen liegt in einem reinen Wohngebiet in einer kaum befahrenen Seitenstraße mit Tempo-30-Zone. Die Immobilie verfügt über 6 Zimmer bei circa 161 m² Wohnfläche. Außerdem ist der Spitzboden mitsamt einer Wärmedämmung und einer Holzverkleidung komplett ausgebaut und als weiterer Wohnraum nutzbar. Es gibt einen gemütlichen Essbereich und einem schönen Kachelofen, der die beiden Bereiche Wohnen / Essen stilvoll ergänzt. Von dort gelangen Sie ebenerdig auf eine circa 12 m² große, teilweise überdachte Terrasse. Das Haus ist umgeben von einem schönen, eingewachsenen Garten. Ausgestattet mit großen Fensterflächen mit funktioneller Kunststoff Doppel-Isolierverglasung.

Größe & Zustand

Wohnfläche	161 m²
Grundstücksfläche	399 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Baujahr	1993
Verkaufsstatus	Verkauft
Haustiere	Ja



Eine Massiv-Holztreppe verbindet die Geschosse miteinander. Sehr schön ist auch die helle und offen gehaltene Einbauküche. Das Haus wurde erstellt auf 399 m² Grundstücksfläche. Ein Carport mit Stellplatz befindet sich direkt am Objekt. Es besteht KEIN Investitionsstau.
Alles in Allem: Ein echter Klassiker mit tollem Wohngefühl und viel Platz!
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.

Unsere Baufinanzierung zu TOP-Konditionen: Wir vergleichen für Sie die Angebote von über 350 Banken. Kreditvoranfrage mit entsprechendem Scoring innerhalb von 48 Stunden. Finanzierungsvermittlung mit ReuterImmoService. Gerne erstellen wir für Sie einen Finanzierungsvorschlag zum Kauf Ihrer Immobilie.
.

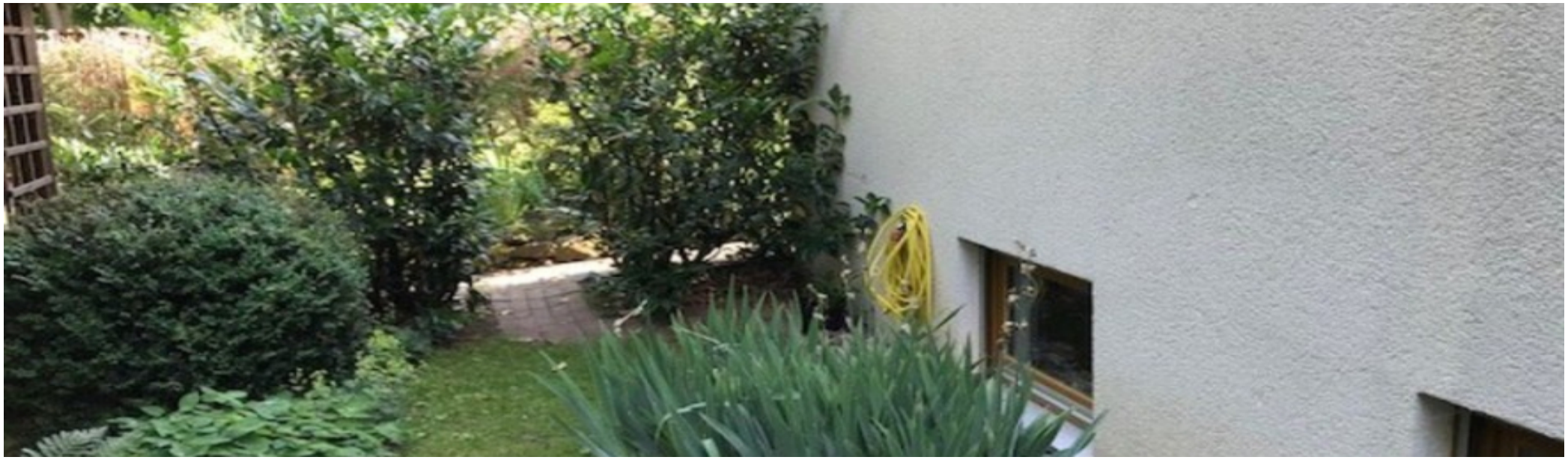
Ausstattung

Küche	Einbauküche, offen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport



Lage

Bevorzugte Wohngegend in Effeltrich in einer kaum befahrenen Seitenstraße eines reinen Wohngebiets. Sehr ruhige Waldrandlage. Beste ÖPNV Anbindung..



Ausstattung

- Stein auf Stein Massivhaus
- Baujahr 1993, voll unterkellert, fortlaufend renoviert
- Voll ausgebautes Dachgeschoss ideal z.B. als Home-Office
- Grundstücksgröße 399 m²
- Rollläden im ganzen Haus
- Wohnfläche ca. 161 m² zuzüglich Spitzboden
- Doppelisolierverglasung mit Holzfenster
- Hochwertige Sauna im Untergeschoss
- Wasch- und Trockenraum / HAR
- Schöne Einbauküche mit E-Geräten
- Gas-Zentralheizung Baujahr 1993
- Eingewachsener Garten, schön angelegt
- Carport mit davorliegendem Stellplatz
- TV-Antennen Satellitenanschluss
- Absolut ruhige Lage in Stichstraße

.



Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche oder mündliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die ausgewiesene Maklercourtage für den Käufer ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. 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. Wir sind auch für den Eigentümer/Verkäufer tätig. Die Angaben zur Wohnfläche haben wir nicht überprüft und sie können variieren und basieren auf den Grundrisszeichnungen ohne Berücksichtigung der Dachschrägen.



Inwieweit und ob eine Baugenehmigung geändert wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..

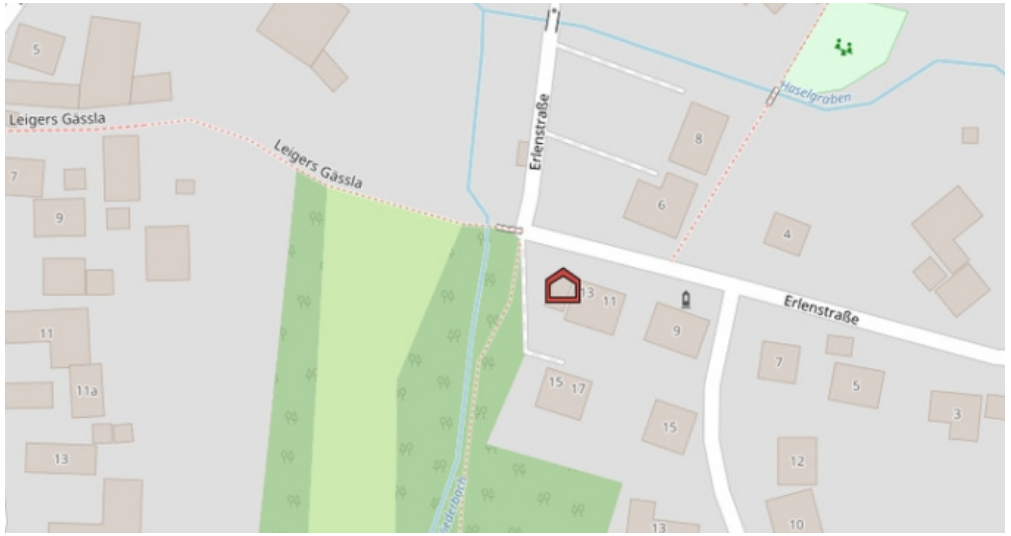












Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht







Gartenhaus



Eingewachsener Garten

Ihr Ansprechpartner

Claudia Zorger
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl	+49 9195 88 99 841
Mobil	+49 1522 3676621
Webseite	http://www.reuterimmo.com