Winkelbungalow mit Fernblick in Höchstadt

Preise & Kosten

Kaufpreis	391.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.327,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	4,76% des Kaufpreises, inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrags.



Objektbeschreibung

Hier lässt es sich leben: Die Raumaufteilung ist sehr gut und die Lage überzeugt!
Dieser Winkelbungalow besticht durch sein ganz besonderes Ambiente und eine sehr funktionelle Raumaufteilung. Grundsolide Ausstattung mit qualitativ hochwertiger Bausubstanz. Rundherum gute Bauausführung aller Bereiche. Das Souterrain ist in massiver Stein auf Stein Bauweise erstellt, der Hauskörper wurde in hochwertiger Holzständerbauweise ausgeführt. Und für ausreichend Wellness wurde auch gesorgt.
Einfach gelungen und mit viel Weitblick erstellt ist der Bereich Wohnen/Essen, der scheinbar nahtlos ineinander übergeht und von einem schönen Kaminplatz vervollständigt wird. Die moderne Einbauküche sieht schick aus und ist in einem sehr guten Zustand. Im Wohnzimmer sorgt eine große Glasfront für reichlich Licht in diesem Raum und führt direkt auf den schönen Freisitz mit herrlichem Fernblick sowie dem Zugang zum Garten mit Swimming-Pool. Dicht angrenzend ist ein weiterer befestigter und teilweise überdachter Gartenanteil, den Sie unter anderem für Ihre Grillaktivitäten oder andere Unternehmungen nutzen können.

Größe & Zustand

Wohnfläche	168 m²
Grundstücksfläche	903 m²
Zimmer	6,50
Baujahr	1979
Verkaufsstatus	Verkauft



Das Untergeschoss verfügt über zwei zu Wohnflächen ausgebauten Zimmern, die Sie – je nach Bedarf – zu Kinder und/oder Wohnzimmer einteilen können. Hier befindet sich auch eine Sauna mit separater und abgetrennter Dusche für die Wellnessliebhaber.
Der schöne Garten rundet den positiven Eindruck dieser Immobilie perfekt ab: liebevoll angelegt mit einer geschickten Kombination aus Grün und befestigter Oberfläche, erlaubt er eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Eine der beiden Doppelgaragen grenzt direkt an diesen Garten und kann beispielsweise als weiterer Gartenraum oder Scheune angelegt werden.
JETZT ZUGREIFEN: Ideale Lage, interessanter Preis, traumhafter Ausblick mit einer Menge Gestaltungsspielraum. Kaufpreis VHB € 391.000,00
Wenn Sie Interesse an einem Besichtigungstermin haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Wir rufen Sie baldmöglichst zurück!
PS: Unsere Baufinanzierung zu TOP-Konditionen: Wir vergleichen für Sie die Angebote von über 350 Banken.



Finanzierungsvermittlung mit ReuterImmoService. Gerne erstellen wir für Sie einen Finanzierungsvorschlag zum Kauf Ihrer Immobilie.
.



Lage

Bevorzugte Wohnlage: Der Bungalow liegt auf einem schönen Grundstück mit leichter Hanglage in Höchstadt-Etzelskirchen in einer sehr ruhigen Tempo-30-Zone. Reine Wohngegend! Die umliegende Bebauung besteht aus weiteren freistehenden Einfamilienhäusern in entsprechender Bauweise.
Höchstadt/Aisch OT Etzelskirchen liegt als Tor zum Steigerwald im Herzen Frankens und gehört zum Landkreis Erlangen-Höchstadt. Sehr gute Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahnen A3, A6, A9. Circa 30 Min. Fahrtzeit zum Flughafen Nürnberg, regelmäßige Busverbindungen nach Erlangen.
Versorgung/Betreuung: Ärzte, Apotheken, Kreiskrankenhaus, 2 Altenheime, Banken, Postamt, Behörden sowie mehrere Supermärkte.
Kirchen: Evangelische, katholische und neuapostolische Kirche
Kindergarten: Mehrere Kindergärten und ein Kinderhort.
Schulen: Grund-, Haupt-, Realschule, Gymnasium, Berufsfachschule für Hauswirtschaft und Sozialpädagogik, Sonderpädagogisches Förderzentrum
Freizeit: Hallenbad, Wellenfreibad, Eisstadion, Kegelbahn, Tennis, Reiten und zahlreiche Vereine.



Ausstattung

- Massiv gemauertes Kellergeschoss mit Geschossdecke aus Stahlbeton
- Wohnhaus in Holzträgerbauweise incl. Wärmedämmverputz
- Baujahr 1979, fortlaufend renoviert.
- Schönes Grundstück mit 903 m² Fläche in leichter Hanglage
- Wohnfläche mit circa 168 m² und 6½ Zimmern
- Davon zwei Zimmer im Souterrain als Wohnraum erstellt.
- Schöne Einbauküche aus Baujahr 2008
- Öl-Zentralheizung originäres Baujahr
- Terrasse und befestigter, überdachter Freisitz angrenzend an Wohnbereich/Pool
- Direkter Zugang vom Freisitz zum schönen Garten
- Zwei große Doppelgaragen
- Bevorzugte Wohnlage, sehr ruhige Wohngegend
- Erstklassige ÖPNV- und BAB Anbindung

Wellness:
- Großer Outdoor-Swimmingpool
- Schöne Sauna mit separatem Duschbereich im UG

Raumaufteilung:
EG: Arbeiten, Schlafen, Wohnen, Kamin, Flur, Garderobe, Gäste-WC, Küche, Bad
UG: 2 x Kind/Arbeiten, Sauna, Duschbad mit WC, Flur, Nutzkeller

Renovierungsrückstau:
Allgemeine Renovierungs/Streicharbeiten

Gäste-WC im EG bei Bedarf
.



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.



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..









Makro-Ansicht












PETER REUTER
Immobilien Service
Professionelle Immobilienbewertung
Erste Einschätzung im Eilverfahren
Erstklassige Kundenreferenzen
Markt- und Wettbewerbsanalyse
Individueller Marketingplan
Vielfach bewehrte Verkaufsstrategie
Leistungsgarantie
Diskrete und zuverlässige Abwicklung
48h-Service
Eigenes Maklerbüro
Lehnen Sie sich zurück und lassen uns die Arbeit machen
• Kostenlose Immobilienwertberechnung
• Erste Werteinschätzung im 48 Stunden Service
• Intensive Markt- und Wettbewerbsanalyse für Ihre Immobilie
• Rechtssicherer Energieausweis (kostenfrei bei Auftrag)
• Individueller Marketingplan / Leistungsgarantie / Verkaufsstrategie
• Unterstützung bei Kaufvertrag und notarieller Beurkundung
• Faire Vertragsbedingungen mit kurzen Laufzeiten
• Kompetent – Diskret – Zuverlässig
bvfi
IMMOBILIENVERKAUF mit Reuter Immobilien
Peter Reuter Immobilien Service
Jetzt Beratungstermin vereinbaren!

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