MEHRGENERATIONENHAUS MIT DREI SEPARATEN WOHNEINHEITEN:

Preise & Kosten

Kaufpreis	729.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,93% des Kaufpreises, inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Die Käuferprovision ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags



Familiengerechtes Mehrgenerationenhaus

Objektbeschreibung

UNSER (NEUES) ZUHAUSE:
Zum Verkauf steht ein durchdacht geplantes und hochwertig ausgestattetes Architektenhaus in Massivbauweise.
Vielseitig verwendbar für kreative Köpfe, zum Generationenwohnen, für außergewöhnliche Menschen mit außergewöhnlicher Geschäftsidee oder als Investitionsobjekt mit einschlägiger Rendite. Durch die nachhaltigen Ertragsmöglichkeiten bei Vermietung der weiteren Wohnungen sollte die Finanzierung des Kaufpreises erschwinglich sein. Auch die Kombination Wohnen/Arbeiten kann sich hier bestens realisieren lassen.
Auf einem sonnigen Grundstück in ruhiger und bevorzugter Wohnlage befindet sich diese stilvolle und vielseitige Immobilie. Durch die jetzigen Eigentümer erstellt und immer weiter an- und umgebaut, besticht dieses Haus durch hochwertige Materialien in wirklich allen Bereichen, solider Ausstattung und einem großzügigen und vielseitig gestaltbaren Grundriss. Mehrere Generationen können hier ausreichend Platz finden und doch ihre Unabhängigkeit bewahren.

Größe & Zustand

Wohnfläche	354 m²
Grundstücksfläche	1.144 m²
Zimmer	14
Einliegerwohnung	Ja
Zustand	Teil-/Vollsaniert
Baujahr	1983
Letzte Modernisierungen	2017
Verkaufsstatus	Verkauft
Haustiere	Ja



Das Objekt verfügt über 14 Zimmer mit circa 354 m² Wohnfläche, die sich auf drei Ebenen verteilen. Es vermittelt ein großzügiges und angenehmes Wohnambiente. Kaufpreis VHB € 774.000,00
* 6-Zimmer-Hauptwohnung/Maisonette mit circa 200 m² Wohnfläche: (OG und DG):
Raumaufteilung:
OG: Windfang und Diele/Gäste-WC/Bad/Küche/Abstellraum/Wohnen/Essen/Balkon
DG: Diele/Schlafen/Kind/DU-Bad/Flur/Kind/Gesellschaftsraum/Sauna/Balkon
* 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit 115 m² Wohnfläche:
Komplettsanierung in 2012/13: neu elektrifiziert, neue Türen, teils Glastüren, neue Bodenbeläge, neue Fliesen, neue Holzdecke, Wände neu verputzt und gestrichen, Außenkamin für Holzofen.
Raumaufteilung:
Windfang/Gäste-WC/Bad/Flur/Küche/Essen/Kind/Wohnen/Schlafen/Balkon
* 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit circa 43 m² Wohnfläche
Renovierung in 2017, neu elektrifiziert, neue Küche und neue Glastüren 2012, eigene Süd-Terrasse. (Wohnung derzeit gut vermietet)
Außenanlagen:
Sehr liebevoll und vielseitig angelegter Garten mit professionell gepflasterten und befestigten Gehwegen, Freiflächen und Treppenaufgängen.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Laminat
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Zusätzlich diverse Nebengebäude auf dem Grundstück (siehe Ausstattung). Brunnen im Gartenbereich ist vorhanden. Große Doppelgarage mit ca. 46 m² Grundfläche sowie weitere Stellplätze direkt am Haus.
FAZIT: REALES MEHRGENERATIONENHAUS - TOP SANIERT
Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung der Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung. Wir rufen umgehend zurück. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare mit Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.
.

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Verbrauch
Energieverbrauchkennwert	73kWh/m²a
Energie-Sanierung	1983
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.11.2018
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



Lage

Ortsteil Falkendorf der Gemeinde Aurachtal, westlich von Herzogenaurach.
Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten direkt in Münchaurach, in Gehentfernung vom Objekt. Kindergarten und Grundschule im Ort, weiterführende Schulen in Herzogenaurach.
Die Autobahn A 3 München/Frankfurt ist in ca. 10 Minuten zu erreichen.
Erlangen ist in ca. 20 Minuten erreichbar, nach Nürnberg sind es ca. 30 Minuten.
Gute ÖPNV-Anbindung nach Erlangen und Herzogenaurach..



Ausstattung

- Massivbauweise Stein auf Stein
- Baujahr 1955 (Neubau), Erweiterung 1970 (Anbau), Ausbau 1983 (Umbau/Aufstockung)
- Grundstücksgröße 1.144 m² mit Südausrichtung in Hanglage
- Großzügiger Einfahrtsbereich mit vier Parkplätzen und Doppelgarage
- Große eingerichtete Werkstatt
- Grillhütte mit innen liegendem Grillofen
- Holzlager im Nebengebäude
- Treppenaufgang neu gepflastert 2014
- Neues Dach-/ und Fenstereinbau 1984
- Wohnfläche circa 354 m² auf drei Wohneinheiten
- 2 separate Gäste-WCs
- Große Sauna
- 2 Tageslicht-Badezimmer mit Wanne
- Drei große Südbalkone mit herrlichem Fernblick
- Einen weiteren Ostbalkon angrenzend an Küche
- Einbauküchen in allen drei Wohneinheiten
- Öl-Zentralheizung BJ 1984
- Starkstromanschluss
- Kaminanschluss
- Schöner, eingewachsener Garten mit altem Baumbestand
- Separate Waldterrasse mit Grill

- Wärmedämmverbundsystem, beste energetische Werte
- Eigener Brunnen im Gartenbereich
- TV-SAT-/Kabelanschluss
- Ruhige und bevorzugte Wohnlage
- Herrlicher Fernblick von allen Ebenen

.



Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche 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. Die ausgewiesene Käufercourtage beinhaltet die gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 % und ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Peter Reuter Immobilien Service erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Planabweichungen zu den veröffentlichten Grundrissen sind möglich. 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..



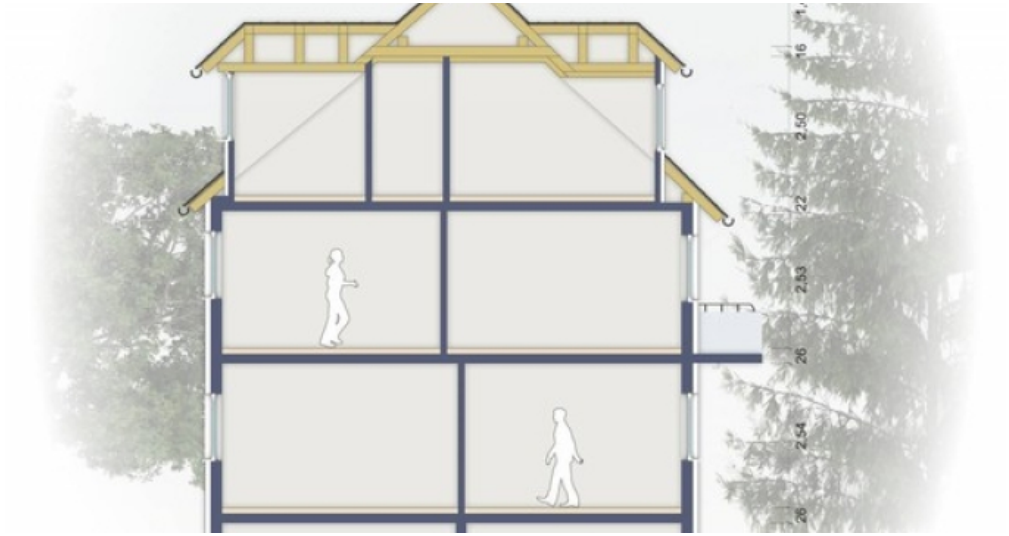


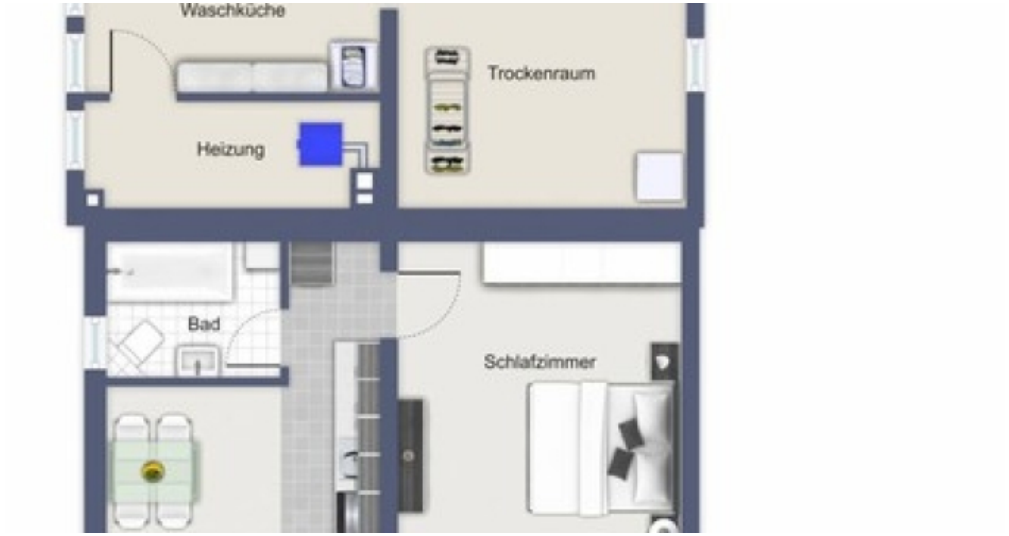











Waschküche
Trockenraum
Heizung
Bad
Schlafzimmer



Immobilien Service

DISKRETION

Die Eigentümer/Verkäufer wünschen die Wahrung der Privatsphäre

Es werden aus diesem Grund keine Innenaufnahmen veröffentlicht

Bitte senden Sie uns Ihr aussagekräftiges Kontaktformular und wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung um die weitere Vorgehensweise abzustimmen

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