

# WOHNFREUNDLICHE GRUNDRISSSE IN SCHOENEM ZWEIFAMILIENHAUS!

## Preise & Kosten

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Kaufpreis           | 319.000,- €                        |
| Provisionspflichtig | Ja                                 |
| Käufercourtage      | 4,76% des Kaufpreises, inkl. MwSt. |



## Objektbeschreibung

### UNSER (NEUES) ZUHAUSE:

Zum Verkauf steht ein schönes Haus mit zwei separaten Wohneinheiten in bewährter Massivbauweise. Beide Wohnungen sind unabhängig und mit separaten Eingängen, wodurch eine Vermietung der Einliegerwohnung problemlos realisiert werden könnte, falls gewünscht.

Der großzügige Hofbereich besteht aus 2 Stellplätzen und einer Garage sowie einer großen Scheune als Nebengebäude mit zwei Nutzflächenräumen und einem Hochlager, ideal für den Holzvorrat.

Auf einem sonnigen Grundstück in ruhiger Wohnlage befindet sich diese reizvolle und vielseitige Immobilie. Idyllisch gelegen mit eigenem Aisch Ufer in zentraler Lage von Hallerndorf.

Der ursprüngliche Hauskörper wurde 1996 abgedeckt, kernsaniert und mit dem heutigen Gebäude vergrößert bzw. angebaut.

Das Objekt verfügt über 7½ Zimmer mit circa 180 m² Wohnfläche, die sich auf drei Wohnebenen verteilen.

\* 4½-Zimmer-Hauptwohnung auf zwei Geschossen (OG+DG) mit circa 95 m² Wohnfläche:

Raumaufteilung:

OG: Windfang-Diele/Bad/Küche/Speise/Technikraum/Wohnen-Essen/Freisitz

DG: Schlafen/Kind/Bad-WC/Flur/Dachboden

\* 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit circa 85 m² Wohnfläche:

Raumaufteilung:

Diele/Bad-WC/Abstellraum/Küche/Wohnen/Schlafen/HWR

Investitions- und Renovierungsstau:

Kleine Baumaßnahme EG-WHG erforderlich zur Erweiterung von Bad und WC mit Wanne und/oder

Dusche.

## Größe & Zustand

|                   |  |
|-------------------|--|
| Wohnfläche        | 180 m <sup>2</sup>                     |
| Grundstücksfläche | 800 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer            | 7                                      |
| Einliegerwohnung  | Ja                                     |
| Zustand           | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |
| Baujahr           | 1996                                   |



Beide Bäder der Hauptwohnung müssen renoviert und/oder erneuert werden  
Übliche Renovierungsarbeiten im Objekt: Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten  
Auf Wunsch kann der Bezug des Hauses kurzfristig erfolgen. Details müssen besprochen werden.  
Kaufpreis VHB € 319.000,00  
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.

## Ausstattung

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Grobe Differenzierung | standard       |
| Küche                 | Einbauküche    |
| Heizungsart           | Zentralheizung |
| Befuerung             | Gas            |
| Stellplatzart         | Garage         |
| Unterkellert          | teil           |
| Abstellraum           | Ja             |
| Fahrradraum           | Ja             |



## Lage

Das Haus liegt im Zentrum von Hallerndorf. Der tägliche Einkauf und Entfernungen zu Schule und Kindergarten sind schnell und bequem zu erreichen.

Die Gemeinde Hallerndorf liegt im Mündungsbereich der Aisch und ist Grenzgemeinde der drei Landkreise Forchheim, Bamberg und Erlangen-Höchstadt. Diese zentrale Lage und die günstige Anbindung der Gemeinde an mehrere Autobahnen und dem Rhein-Main-Donaukanal haben bestimmt schon manchen veranlasst, Hallerndorf als künftige Heimat bzw. Industriestandort auszuwählen. Sie entstand im Zuge der Gebietsreform (1972-1978) und besteht aus den Gemeindeteilen Hallerndorf, Willersdorf, Haid, Schnaid, Stiebarlimbach, Pautzfeld, Schlammersdorf und Trailsdorf. Die bekannten Brauereien Lieberth und Rittmayer entstammen diesem schönen Ort.

Die vorhandene Infrastruktur erfüllt alle Anforderungen, die an einen modernen Wohnort gestellt werden, vervollständigt durch genügend Angebote auf den Gebieten Bildung, Kultur, Sport und Freizeitgestaltung.

## Energiepass

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                | Wohnimmobilie                    |
| Energiepass Art           | Verbrauch                        |
| Energieverbrauchskennwert | 165kWh/m²a                       |
| Energie-Sanierung         | 1996                             |
| Jahrgang                  | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum             | 21.11.2014                       |
| Energieeffizienzklasse    | F                                |
| Primärenergieträger       | Gas                              |



## Ausstattung

- Massivbauweise Stein auf Stein
- Grundstücksgröße 800 m² mit Südausrichtung und schönem Aisch-Ufer
- Großzügiger Hofbereich mit Garage und ausreichend Parkmöglichkeiten
- Großer Nebenanbau / Scheune
- Holzlager im Nebengebäude
- Wohnfläche circa 180 m² auf zwei Wohneinheiten
- Herrlicher, überdachter Freisitz zur zweiten Wohneinheit
- Gas-Zentralheizung BJ 1996
- Unterflur Garagenkeller mit ca. 24 m² Fläche
- Starkstromanschluss
- Kaminanschluss
- Ruhige und bevorzugte Wohnlage

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.



## 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.



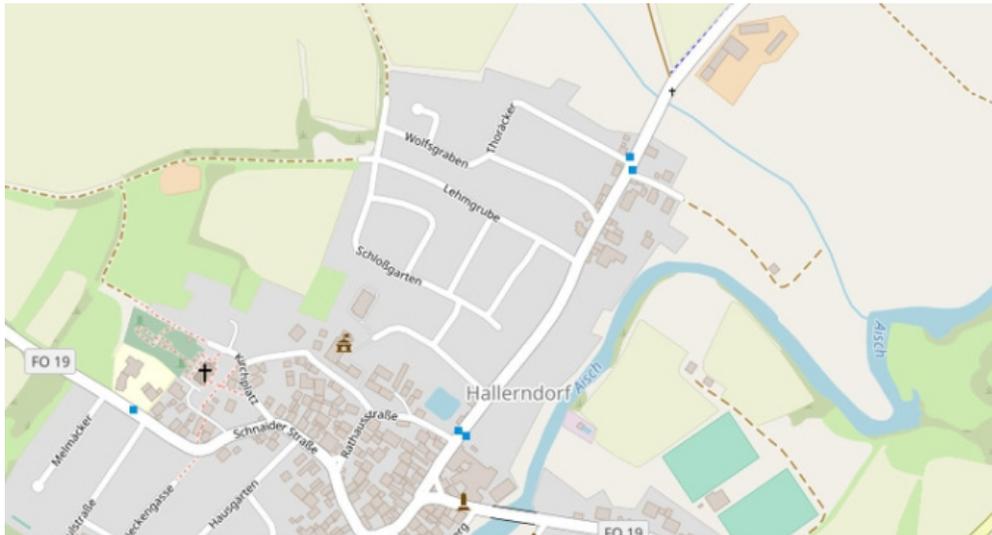
Inwieweit und ob eine Baugenehmigung geändert wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..



Keine Innenaufnahmen



Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht



Sie beabsichtigen Ihre Immobilie zu verkaufen? Dann lehnen Sie sich zurück und lassen uns die Arbeit machen!  
Starke Region, starker Immobilienpartner  
Wir vermitteln Zufriedenheit

**Service für Verkäufer:**

- Professionelle Bewertung Ihrer Immobilie
- Markt- und Wettbewerbsanalyse
- Rechtssicherer Energieausweis (kostenfrei bei Auftrag)
- Individueller Marketingplan / Leistungsgarantie / Verkaufsstrategie
- Unterstützung bei Kaufvertrag und notarieller Beurkundung
- Kompetent – Diskret – Zuverlässig



**Verzichten Sie auch morgen nicht auf Ihren professionellen Makler!**

Peter Reuter Immobilien Service

Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

## Ihr Ansprechpartner

Claudia Zorger  
PETER REÜTER IMMOBILIEN SERVICE  
Neuhauser Hauptstraße 17  
91325 Adelsdorf  
Telefon Durchwahl  
Mobil  
Webseite

+49 9195 88 99 841  
+49 1522 3676621  
<http://www.reuterimmo.com>