„Ein Haus mit Flair und komfortabler Ausstattung"

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	+++RESERVIERT+++
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	2,86 %, inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Die Käuferprovision ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags



Objektbeschreibung

In einer begehrten und gleichzeitig sehr ruhigen Wohngegend sucht diese tadellos gepflegte Immobilie mit ca. 180 m2 Wohnfläche aus dem Jahre 1994 einen neuen Eigentümer. Die Immobilien wurde auf einem ca. 820 m2 großem Grundstück in Massibauweise erbaut und ist in einem TOP-ZUSTAND. Kein Renovierungsstau vorhanden. Die aktuellen Eigentümer haben das Haus fortlaufend instandgehalten. Nach dem Betreten der Immobilie stehen Sie in einem Windfang der durch eine Glastüre getrennt wird. Wenn Sie durch die Türe gehen, wird Sie das gemütliche Ambiente überzeugen. Von dort aushaben Sie Zugang zum Hauswirtschaftsraum, einem Gäste-Bad mit Dusche und der Sauna für wohlige Abendstunden. Dort angrenzend befindet sich ein Badezimmer mit WC und einer Dusch-Badewanne. Der Wohn-/Ess- & Kochbereich ist lichtdurchflutet und ein Highlight ist der mittig angeordnete Kaminofen, für romantische Abende. Von dort aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Zugang zum liebevoll gestalteten Garten.

Größe & Zustand

Wohnfläche	180 m²
Grundstücksfläche	820 m²
Gesamt Anzahl Etagen	1
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Einliegerwohnung	Nein
Zustand	Neuwertig
Baujahr	1994
Verkaufsstatus	Verkauft
Haustiere	Ja



Für genügend Stauraum sorgt die angrenzende Speisekammer. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über drei weitere Zimmer und ein großes Badezimmer. Das Tageslichtbadbad ist mit einer Eckbadewanne, separater Dusche, WC und einem Doppelwaschtisch ausgestattet. Das Erdgeschoss ist komplett gelfliest und wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Das Obergeschoss wird über Heizkörper beheizt.
Ist das Grundstück vielleicht zu groß für Sie? Kein Problem! Es gibt eine Bauvoranfrage, dass man das Grundstück (ca. 350 m²davon) teilen und das Grundstück separat bebauen könnte.
Sie Fragen sich, warum so eine tolle Immobilie verkauft werden soll? Ganz einfach. Die Eigentümer planen ein Bauvorhaben wo alle Generationen zusammenwohnen können. Sichern Sie sich also schon heute Ihr Zuhause von Morgen! Da das neue Zuhause erst gebaut werden muss, ist ein Bezug der Immobilie erst nach Fertigstellung des neuen Hauses möglich. Bis dahin sind die Eigentümer gerne bereit, Miete für das Haus zu bezahlen.

Ausstattung

Grobe Differenzierung	gehoben
Räume veränderbar	Ja
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Kamin	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Holz
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in der Altreuhtstraße . Eine absolut ruhige Wohngegend direkt am Waldrand gelegen und dennoch der perfekte Platz für Familien. Das wird Sie überzeugen! Im benachbarten Kirchehrenbach (2 Autominuten) finden Sie einen Supermarkt für den täglichen Bedarf. Direkt im Ort finden Sie einen Kindergarten, Grundschule, Banken, Ärzte und einen Sportplatz. Zu den landschaftlich reizvollen Tälern der Fränkischen Schweiz zählt das Trubachtal. Auf einer Länge von rund 25 km befinden sich hier über zehn Burgruinen, sowie zahlreiche Mühlen. Vor allem in den vom Fremdenverkehr kaum berührten Seitentälern findet man ideale Wandermöglichkeiten. Die Marktgemeinde Pretzfeld ist das Tor zum Trubachtal.
Das am Rande der Talaue gelegene Dorf Pretzfeld schmückt sich mit einem schönen Ortsbild. In familiengeführten Gasthäusern in einigen Ortsteilen können die Gäste gut und preiswert essen. Drei Brauereien bieten neben ihren fränkischen Spezialitäten auch noch hausgebrautes Bier: Hetzelsdorf (Penning-Zeißler), Pretzfeld (Nikl-Bräu), und Unterzaunsbach (Meister).

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Endenergiebedarf	35.97
Energie-Sanierung	1994
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.10.2021
Energieeffizenzklasse	A
Primärenergieträger	Holz



Ausstattung

Eckdaten zum Haus:
- Massivbauweise
- Baujahr 1994
- Modernisiert
- Öl-Zentralheizung (Heizung befindet sich außerhalb des Hauses)
- Garage + Carport

Erdgeschoss:
- Kaminofen
- Waschraum
- Gäste-Bad mit Dusche und WC
- Sauna mit angrenzendem Badezimmer (WC & Duschbadewanne)
- Einbauküche ca. 4 Jahre alt mit allen Elektrogeräten (Top gepflegt)
- Küche mit angrenzender Speisekammer
- Terrasse und Gartenzugang
- Erdgeschoss komplett gefliest

Obergeschoss:
- 4 Schlaf-/ Kinderzimmer
- Geräumiges Hauptbadezimmer mit Eckbadewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und WC
- Dachterrasse & Balkon jeweils aus zwei Zimmer zugänglich.



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..



Einbauküche











Sauna



Diele



Diele OG



Badezimmer



Badezimmer



Eltern



Kind 1



Kaminofen



Dachterrasse



Terrasse



Garten



Garten



Hausansicht

Ihr Ansprechpartner

Claudia Zorger
Peter Reuter Immobilien Service
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl	+49(9195) 88 99 841
Webseite	http://www.reuterimmo.com