

## 1-Fam.-Wohnhaus mit ELW in schöner Lage

### Preise & Kosten

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Käufercourtage | 3,57% vom Kaufpreis incl.<br>MwSt. |
| Kaufpreis      | 429.000 €                          |



### Objektbeschreibung

## Angaben zur Immobilie

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 173 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 599 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5,50               |
| Baujahr           | 1981               |



## Lage

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger Lage in einem Teilort der Gemeinde Bretzfeld. Vor Ort findet man einen Kindergarten, eine Grundschule sowie einen Lebensmittelladen mit Bäckerei vor. In Adolzfurt (ca. 4 km entfernt) befindet sich ein Discounter. Weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sowie Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in Bretzfeld, ca. 10 Fahrminuten entfernt. Den Autobahnanschluss Schwabbach (A6) erreicht man in ca. 8 km..

## Ausstattung

Befuerung

Öl, Pellets



## Ausstattung

Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte beiliegendem Grundrissplan. Das gepflegte Wohnhaus verfügt über eine große Hauptwohnung im EG und DG (gesamt aktuell ca. 130 m<sup>2</sup>). Im Dachgeschoss sind Bad, Flur und ein Zimmer bereits ausgebaut, hier ist noch weitere Ausbaureserve vorhanden.

Im UG des Wohnhauses befindet sich neben Vorrats- und Heiz-/Tankraum eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit überdachter Terrasse (ca. 43 m<sup>2</sup>). Diese ist separat zugänglich. An der Immobilie wurden in den letzten Jahren diverse Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt (Dach und Fenster/Haustüre ELW ca. 2013, Bad/WC und Einbauküche im EG ca. 2010, Pelletsofen Wohnzimmer ca. 2016, u.v.m.).

Eine Garage mit el. Garagentor sowie ein PKW-Stellplatz sind vorhanden.

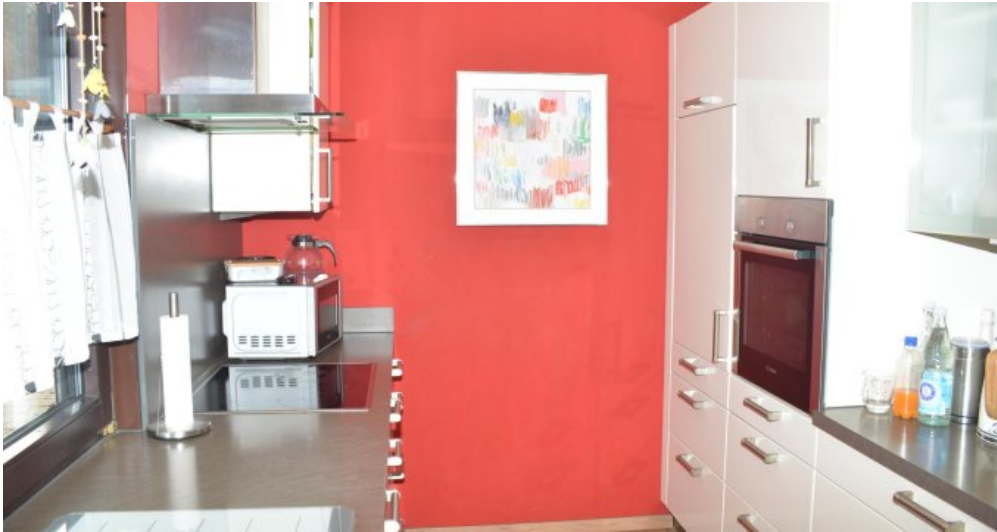
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fordern Sie gerne unser ausführliches Verkaufsexposé an!

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Energieverbrauchskennwert  | 66.6kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1981                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | B                                |
| Primärenergieträger        | Öl, Pellets                      |



## Sonstiges



Küche EG



Schlafen EG



Kind EG



Bad EG



Zimmer DG



Zimmer ELW (UG)



Küche ELW UG



Hausansicht vom Garten

