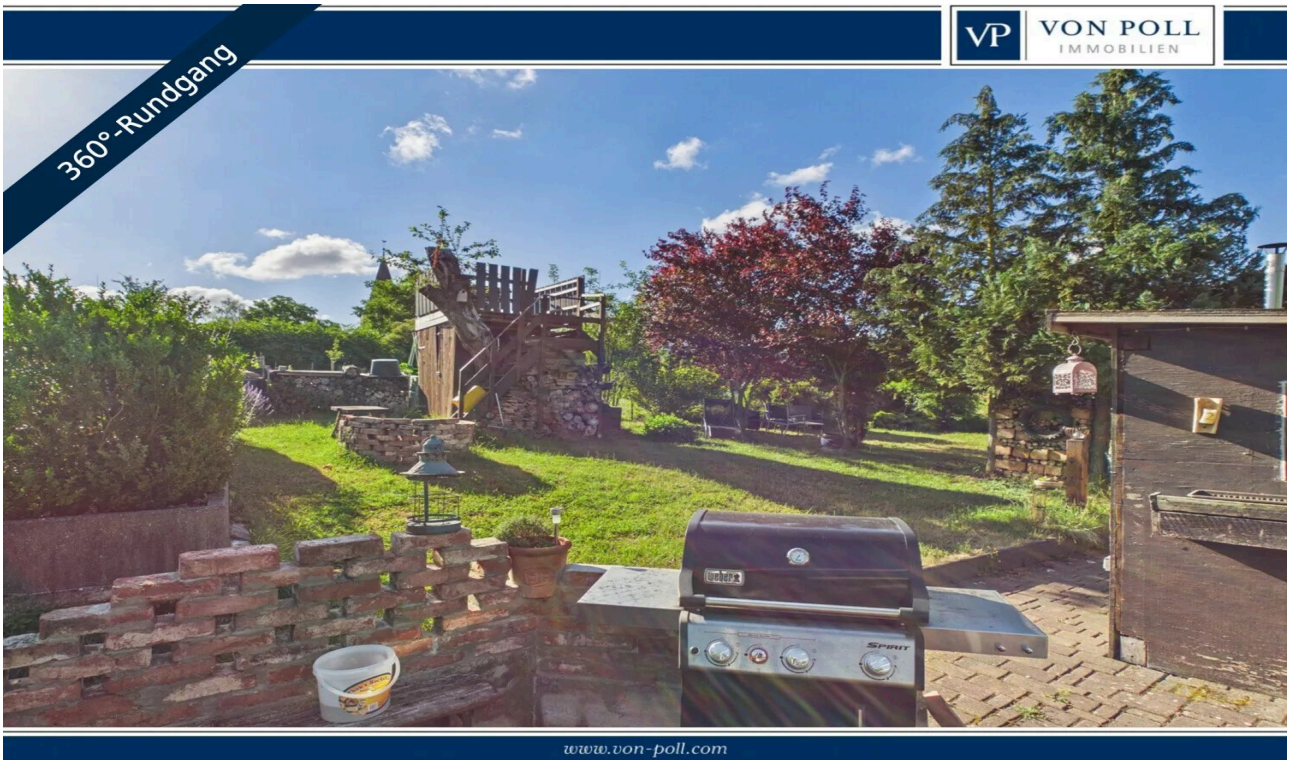
Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Einmalige Gelegenheit – 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit über 300m² großem Garten!

Objektnummer: 26431025



KAUFPREIS: 244.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26431025
Wohnfläche	ca. 101 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1850
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	244.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	24.08.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	201 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1850

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Die Immobilie

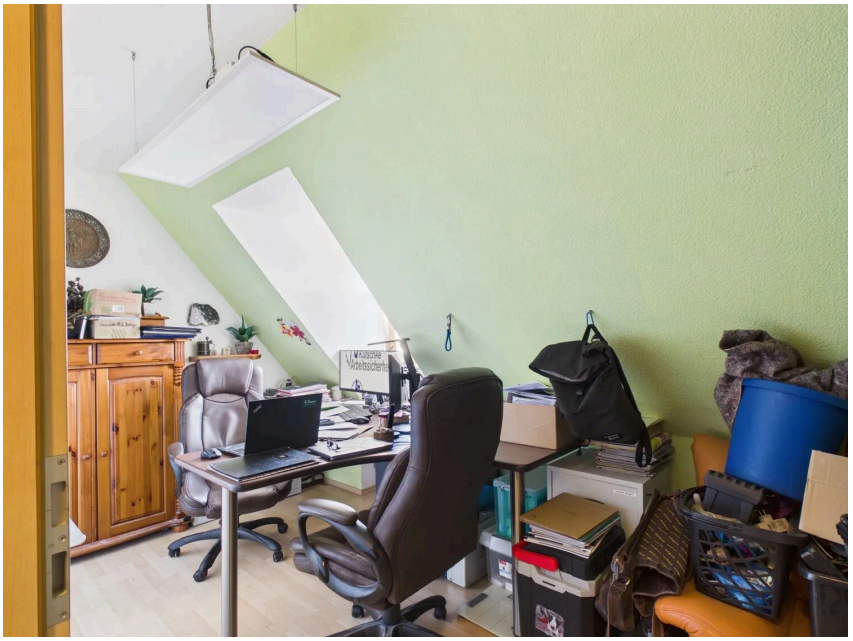




Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Die Immobilie

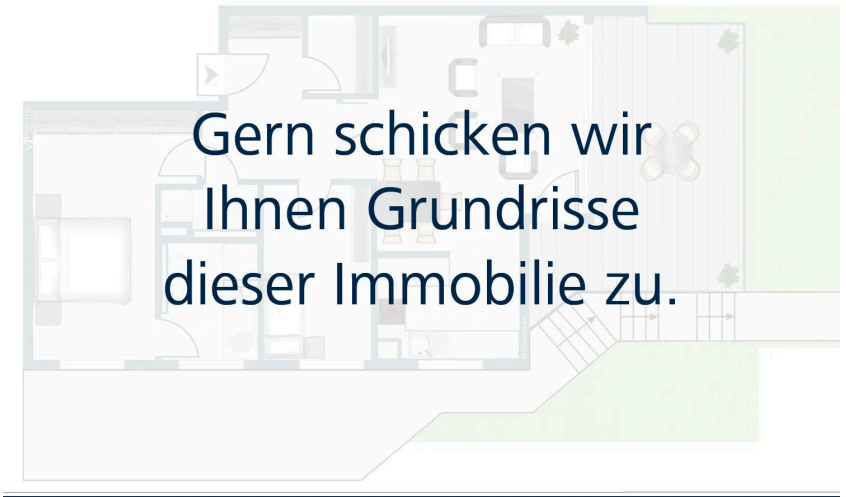




Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem liebevoll erhaltenen ehemaligen Bauernhaus aus dem Jahr 1850 und vereint historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 101 m² Wohnfläche erwartet Sie ein besonderes Zuhause mit großzügigem Raumangebot, angenehmer Wohnatmosphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine helle, freundliche Atmosphäre. Große Dachflächenfenster sorgen für einen hohen Tageslichteinfall und verleihen den Räumen ihren unverwechselbaren Charme. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Arbeiten und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Neben dem Schlafzimmer stehen weitere Zimmer zur individuellen Nutzung als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad mit Badewanne wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Gartenanteil von ca. 300 m² mit Gartenhaus und gepflasterter Terrasse. Ob entspannte Stunden im Grünen, Grillabende mit Freunden oder ausreichend Platz zum Spielen für Kinder – dieser private Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten und stellt einen echten Mehrwert dar.

Die Wärmeversorgung erfolgt komfortabel über ein Nahwärmenetz mit kalkulierbaren Heizkosten. So haben Sie garantiert bis 2029 ca. 510 Euro jährlichen Heizungspreis.

Ein vorhandener Starkstromanschluss bietet zudem ideale Voraussetzungen für die Installation einer Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeugs. Die Holzfenster wurden bereits erneuert, die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes vor wenigen Jahren frisch gestrichen. Vorhanden sind außerdem ein Doppel - Carport-Stellplatz sowie ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Hof.

Eine nachgerüstete Wasserenthärtungsanlage versorgt das gesamte Haus und sorgt für angenehm weiches, kalkreduziertes Wasser.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die den Charme historischer Architektur schätzen und gleichzeitig Wert auf großzügiges Wohnen, einen eigenen Garten sowie weiteres Entwicklungspotenzial legen.

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Ausstattung und Details

Dachgeschosswohnung mit ca. 101 m² Wohnfläche
Historisches Bauernhaus aus dem Jahr 1850
Großzügiger Wohn- und Essbereich
Separate Küche
Tageslichtbad mit Badewanne
Drei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
Kaminzug vorhanden – Vorbereitung für Kaminofen
Ausbaureserve im Dachspitz (vorbehaltlich Genehmigung)
Über 300 m² großer Gartenanteil mit Gartenhaus und Terrasse
Nahwärmeversorgung direkt an Biogas angeschlossen mit Preisgarantie bis 2029 von ca. 510 Euro pro Jahr
Starkstromanschluss für Wallbox vorhanden
Doppel - Carport-Stellplatz sowie ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Hof
Gepflegtes denkmalgeschütztes Gebäude
Schulbus direkt vor dem Haus
Wasserenthärtungsanlage für das gesamte Haus

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Unterschlauersbach, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Großhabersdorf im Landkreis Fürth. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg und bietet damit eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen. Der Ort ist geprägt von einer gewachsenen Dorfgemeinschaft, weitläufigen Wiesen und Wäldern sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Rangau.

Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs befindet sich überwiegend im nur wenige Minuten entfernten Großhabersdorf. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, eine Grundschule sowie weitere öffentliche Einrichtungen zur Verfügung. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in Zirndorf, Heilsbronn, Fürth und Nürnberg.

Verkehrstechnisch ist Unterschlauersbach sehr gut angebunden. Über die Staatsstraße St 2245 sind Großhabersdorf, Dietenhofen und die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die Städte Zirndorf, Fürth und Nürnberg sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Bushaltestellen im Ort sorgen für eine Anbindung an das Verkehrsnetz des VGN. Von dort bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Großhabersdorf und zum Bahnhof Roßtal mit Anschluss an den Regional- und S-Bahn-Verkehr. Ergänzend steht außerhalb der Hauptverkehrszeiten ein Anrufsammeltaxi zur Verfügung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage im Grünen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht Unterschlauersbach zu einem attraktiven Wohnstandort mit dauerhaft hoher Nachfrage.

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26431025 - 90613 Großhabersdorf / Unterschlauersbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com