Allersberg

Charmante Doppelhaushälfte mit sonnigem Südgarten – Ihr neues Zuhause in Allersberg!

Objektnummer: 26431039



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

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

Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26431039
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	149.23 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.04.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

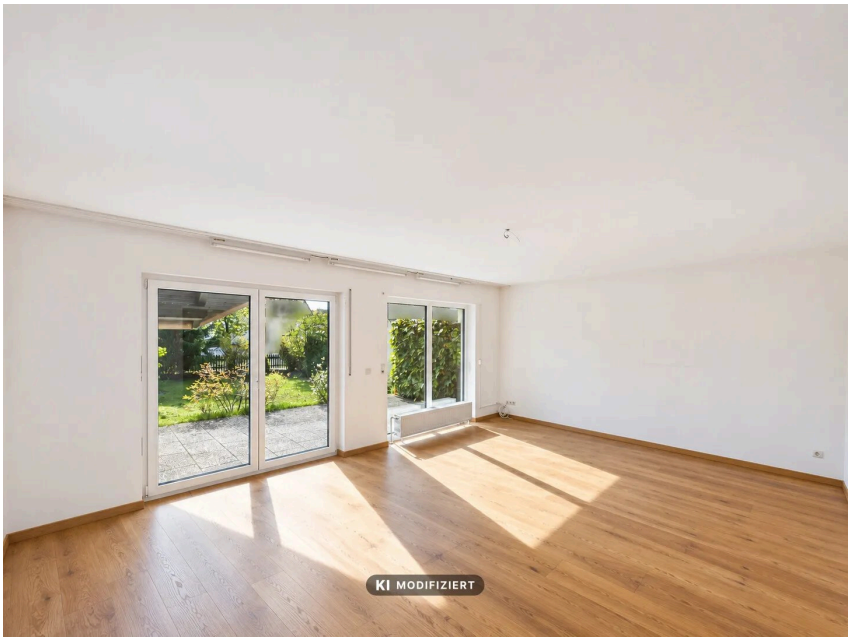
Die Immobilie





Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

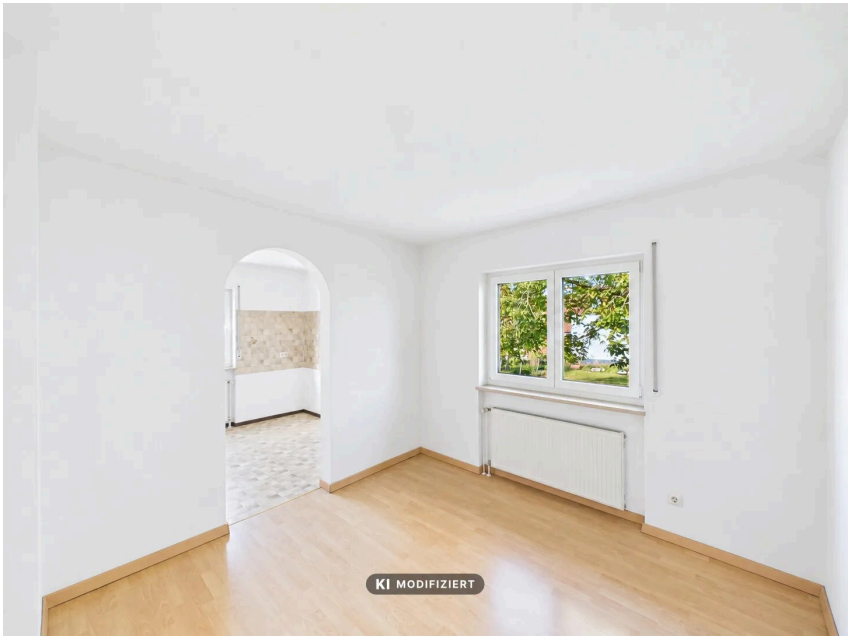
Die Immobilie





Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie

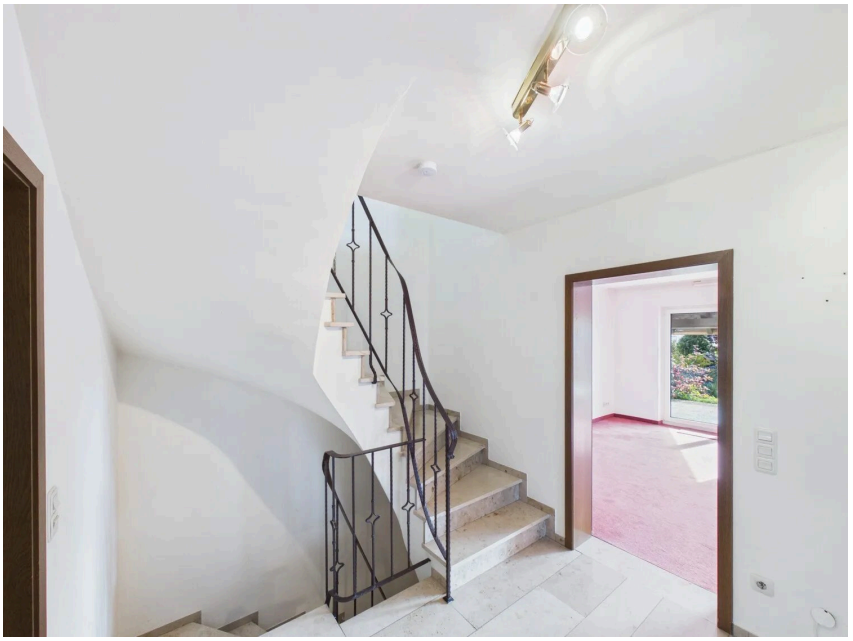




Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie

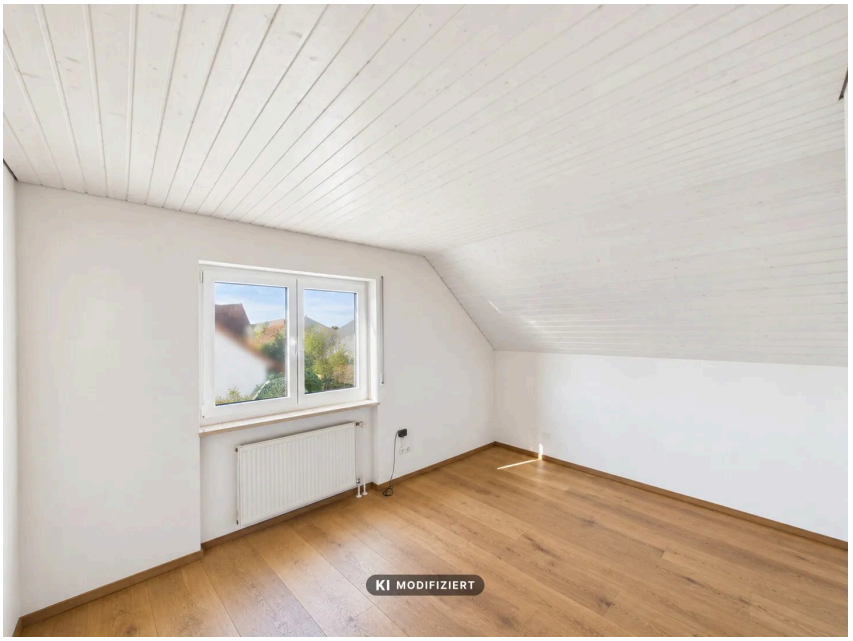




Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie

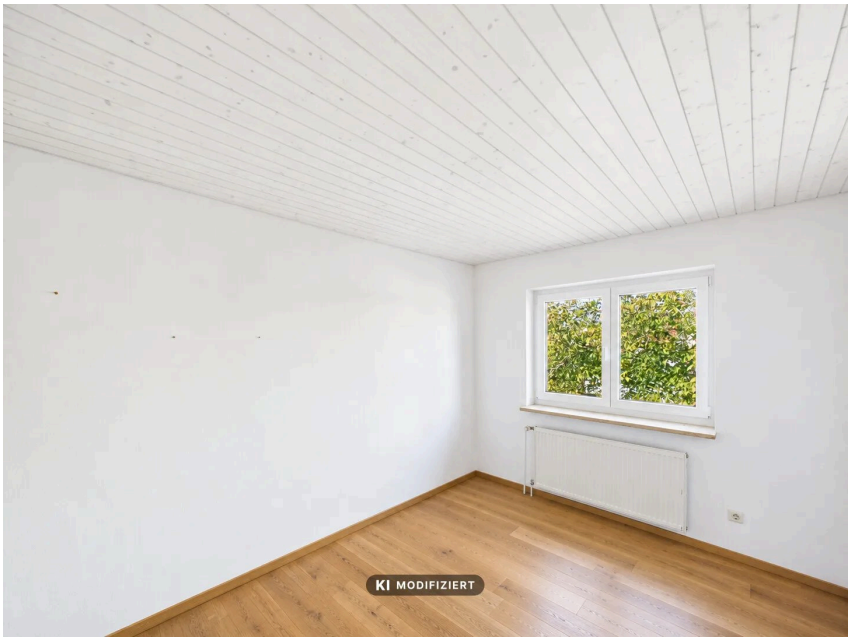




Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie

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

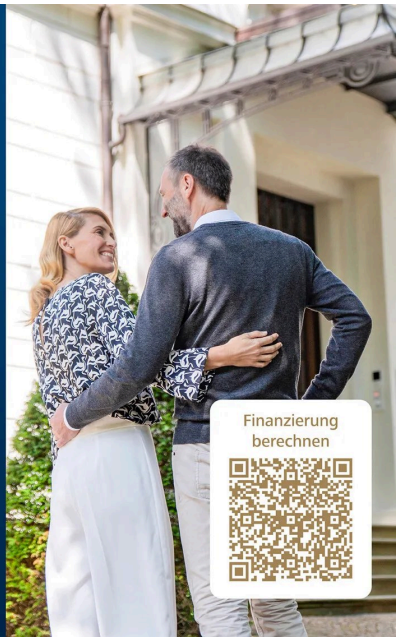
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1985 in Allersberg überzeugt durch ihre solide Massivbauweise, eine familienfreundliche Raumaufteilung und ein ca. 400 m² großes Grundstück mit herrlicher Südausrichtung. In ruhiger, gewachsener Wohnlage bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare und Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und eine sehr gute Verkehrsanbindung legen.

Auf rund 111 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Verbindung zwischen gemeinschaftlichem Familienleben und persönlichen Rückzugsbereichen.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der großzügige Wohnbereich lädt zu entspannten Abenden und gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Durch den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten erweitert sich der Wohnraum besonders in den warmen Monaten ins Freie.

Die separate Küche mit angrenzendem Essbereich bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten und das tägliche Familienleben. Ein praktisches Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss stehen weitere Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer vervollständigt diese Etage. Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet das Untergeschoss, das ausreichend Platz für Vorräte, Haushaltsgegenstände oder Hobbys bereithält.

Ein besonderes Highlight ist der Garten mit seiner sonnigen Südausrichtung. Hier erwartet Sie eine grüne Wohlfühloase, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Ob gemütliches Frühstück auf der Terrasse, gesellige Grillabende oder unbeschwerte Spielstunden der Kinder – der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die angenehme Grundstücksgröße verbindet ausreichend Freiraum mit einem überschaubaren Pflegeaufwand.

Wichtige Modernisierungen wurden bereits vorgenommen: Im Jahr 2025 wurden die Fenster durch moderne, dreifach verglaste Elemente ersetzt und eine neue Haustür eingebaut. Diese Maßnahmen tragen zu einem verbesserten Wärme- und Schallschutz bei.

Gleichzeitig bietet die Immobilie Raum für individuelle Gestaltung. Die Bodenbeläge, die Badezimmer sowie die Küche befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und sollten erneuert werden. Für zukünftige Eigentümer eröffnet sich damit

die Möglichkeit, Ausstattung, Materialien und Farben nach eigenen Vorstellungen auszuwählen und dem Haus eine persönliche Note zu verleihen.

Eine eigene Garage sorgt für komfortables Parken direkt am Haus. Der zusätzliche separate Schuppen bietet praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeug.

Auch die Lage überzeugt: Allersberg verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Nähe zu wichtigen Verkehrswegen macht den Standort auch für Berufspendler besonders interessant.

Fazit: Ein Haus mit Charakter, sonnigem Garten und viel Potenzial!

Diese Doppelhaushälfte bietet eine attraktive Kombination aus solider Bausubstanz, bereits erfolgten Modernisierungen und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Eine wunderbare Gelegenheit für alle, die ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen und ein Zuhause ganz nach ihrem persönlichen Geschmack schaffen möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie!

Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Ausstattung und Details

Doppelhaushälfte
Baujahr: 1985
Wohnfläche: ca. 111 m²
Grundstücksgröße: ca. 400 m²
Nutzfläche: 85 m²
Massivbauweise
Garage und eigener Schuppen
Gemütlicher Garten in toller Südausrichtung
Ruhige Lage mit sehr guter Anbindung
2025: neue Fenster (3-fach verglast) und Haustüre
Dach: Zwischensparrendämmung 140 mm

Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und angenehm ruhigen Wohnlage des beliebten Marktes Allersberg im Landkreis Roth. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch gepflegte Wohnhäuser, eine familienfreundliche Nachbarschaft und eine entspannte Atmosphäre aus. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Umgehungsstraße ist schnell erreichbar und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an die Autobahn A9. Über diese gelangen Sie zügig in Richtung Nürnberg, Ingolstadt und München – ideal für Berufspendler und alle, die Wert auf kurze Wege legen.

Ein weiterer großer Standortvorteil ist der nahegelegene Bahnhof Allersberg (Rothsee). Von hier aus erreichen Sie mit dem Regionalexpress den Nürnberger Hauptbahnhof in nur rund 15 Minuten. Auch Ingolstadt ist dank der direkten Anbindung an die Schnellfahrstrecke Nürnberg–Ingolstadt in kurzer Zeit bequem erreichbar. Damit bietet Allersberg eine hervorragende Kombination aus individueller Mobilität und attraktivem öffentlichen Nahverkehr.

Auch im Alltag überzeugt Allersberg mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort. Der historische Ortskern mit seinen Geschäften, Restaurants und Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch die Nähe zum beliebten Rothsee. Ob Baden, Segeln, Radfahren, Joggen oder ausgedehnte Spaziergänge – die reizvolle Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Weitläufige Rad- und Wanderwege ergänzen das attraktive Angebot.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage auf ideale Weise Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Ein attraktiver Lebensmittelpunkt für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer schnellen Verbindung in die Metropolregion Nürnberg sowie nach Ingolstadt profitieren möchten.

Objektnummer: 26431039 - 90584 Allersberg

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: 26431039 - 90584 Allersberg

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