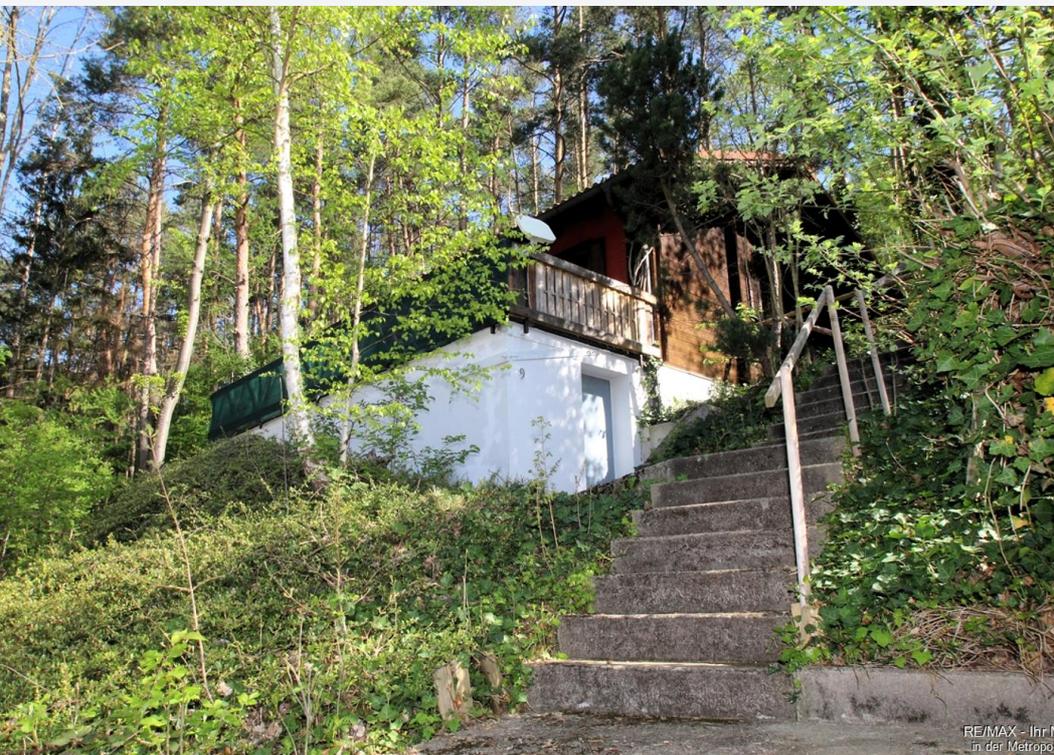




91619 Obernzenn

Natur pur | Genießen Sie Ihre Auszeit oder den dauerhaften Aufenthalt



129.900 €

Kaufpreis

50 m²

Wohnfläche

1716 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	1.716 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	129.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Ofen ✓

Befuerung

Elektro ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das Haus ist wie folgt ausgestattet:

- massive Vollholzbauweise
- Küchenbereich mit Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Fenster aus Holz mit Doppelverglasung
- Haustüre, Decken und Böden ebenfalls aus Vollholz
- Fensterläden vor allen Fenstern
- Ofenheizung
- Durchlauferhitzer

Mittels kostengünstiger Modernisierungsmaßnahmen kann dieses kleine Haus auch bald Ihr neues dauerhaftes Eigenheim werden.



Beschreibung

Raus aus dem Alltag und nicht weit weg von Zuhause, die Ruhe sowie die Natur genießen. Kennen Sie das? Hier bietet sich Ihnen die Möglichkeit mit Ihrem neuen Wochenendgrundstück oder Sie bauen sich gleich hier Ihren neuen Lebensmittelpunkt auf.

Das gepflegte Südhanggrundstück, mit eigenem Wald der im Norden anschließt, wurde im Jahre 1983 mit einem Blockhaus, mit Zement aus massiver Vollholzbauweise bebaut. Das Haus verfügt über eine Wohn- und Esstube mit offener Küche, 2 Schlafzimmer und Bad. Es befindet sich auf dem Grundstück höher versetzt. Dadurch kann der große Balkonbereich als Terrasse genutzt werden, der einen herrlichen und malerischen Ausblick bietet. Durch die Hangbebauung ist dieser Bereich teilunterkellert. Sie erreichen das Haus über einen Treppenaufgang, welcher vom leichten Grün umschlossen wird.

Die zuständige Gemeinde hat das Dauerwohnrecht genehmigt, wonach dieses kleine Einfamilienhaus auch bewohnt werden kann. Die großzügige Grundstücksfläche sowie das Haus bieten Individualisten viel Entwicklungspotential im Bereich von Um- und Ausbau.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.02.2031.
Baujahr lt. Energieausweis: 1983
Endenergiebedarf beträgt 217,40 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom-Mix / Stückholz.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Das attraktive Grundstück befindet sich in Wimmelbach, einem Ortsteil der historischen Ortschaft Oberzenn im Zennal, ca. 40 Autominuten westlich von Nürnberg entfernt.

Im Ort befindet sich auch eine Bushaltestelle, die nicht weit weg von dem Grundstück liegt. Sie erreichen sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in einem Radius von rund 12 km. Oberzenn ist ca. 9 - 10 Minuten entfernt. Von hier aus haben Sie einen guten Anschluss an die Autobahnen A7, A6 und A8 sowie die Bundesstraßen 470 und 13.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2031.
Endenergiebedarf beträgt 217.40 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-



/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion