



## 91567 Herrieden

Familienhit: Einfamilienhaus, Doppelgarage, grüne Oase & Terrasse



**499.900 €**

Kaufpreis

**170 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**881 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### RE/MAX Ansbach

Elfriede Hilpert

Tel.: 004998197779924

elfriede.hilpert@remax.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	881 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin

### Küche

Einbauküche

### Befeuerung

Öl

## Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Zuhause ist unter anderem wie folgt ausgestattet:

- Massivbauweise, voll unterkellert
- Küche mit Speise
- komfortables Badezimmer im DG mit Badewanne und Dusche
- großer Hobby- und Mehrzweckraum im Keller

Heizung:

- Öl-Zentralheizung (1990), Fußbodenheizung komplett im EG und DG, außer Speise
- Potential für Brauchwassersolaranlage und / oder Photovoltaikanlage

Bodenbeläge:

- Fliesen in allen Räumen vom EG und DG
- Keller ebenfalls komplett gefliest
- Natursteinbelag bei Treppe vom KG bis zum DG

Fenster & Türen:

- Kunststofffenster (außen in Holzoptik) mit Isolierverglasung
- Haustüre
- Innentüren aus Holz, teilweise mit Glaseinsatz

Küche:

- Einbauküche mit Elektrogeräte

Badezimmer:

- Bad mit Badewanne und Dusche im Dachgeschoss

Außenbereich:

- Terrasse mit Sichtschutz und Gartenblick
- Balkon
- großer Gartenbereich mit Baumbepflanzung, Schuppen und Zugang zur Doppelgarage

Besondere Merkmale:

- Decken im EG und DG als Holzdecken ausgeführt

Dieses Haus ist perfekt für Familien, die ein geräumiges und funktionales Zuhause suchen, das sowohl innen als auch außen viel zu bieten hat.



## Beschreibung

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.

Dieses großzügige Wohnhaus bietet auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von 881 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Windfang, der sich prima als Garderobe eignet. In diesem Bereich liegt auch das Gäste-WC. Über einen großen Flur im Dielenbereich gelangen Sie in die verschiedenen Räume des Erdgeschosses. Hier befindet sich das Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten mit viel Tageslicht versorgt wird und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche samt Elektrogeräte ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Praktischerweise schließt eine kleine Speise an, die über zusätzliche Staufläche verfügt. Ein separates Esszimmer sorgt für Gemütlichkeit bei Familienessen. Ein weiteres Zimmer, welches nutzbar ist für Home Office oder als Schlafplatz für die Gäste, rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne in Richtung der Altmühl bietet. Ein großzügiges Badezimmer sorgt für Komfort.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Räume, die als Hobbyraum, Büro oder Lagerfläche genutzt werden können. Ein Mehrzweckraum eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich überzeugt mit einer gepflegten Gartenanlage, die viel Platz zur Entfaltung bietet. Die Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden ein und ist ideal für Grillabende.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1990

Endenergiebedarf beträgt 208,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

## Lage

Diese Immobilie in Herrieden bietet eine ideale Lage für Familien, die ein sicheres und kinderfreundliches Umfeld suchen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Der nächste Kindergarten "Unterm Regenbogen" ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den täglichen Weg für die Kleinen besonders angenehm macht.

Für die schulische Bildung ist bestens gesorgt: Die Sebastian-Strobel-Schule und die Staatliche Realschule Herrieden sind beide in der Nähe und gut erreichbar. Auch der Stadtpark lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Familienausflügen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Gebiete ermöglichen. Die Autobahn ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die individuelle Mobilität zusätzlich erleichtert.

Für die alltägliche Versorgung ist gesorgt: In der Umgebung finden sich diverse Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und



Zahnärzte gewährleistet.

Die Nähe zu Sportstätten bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung. Der Flughafen Nürnberg ist in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Reisende attraktiv macht.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 208.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

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 Objektafrage 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

\*\*\*\*\*

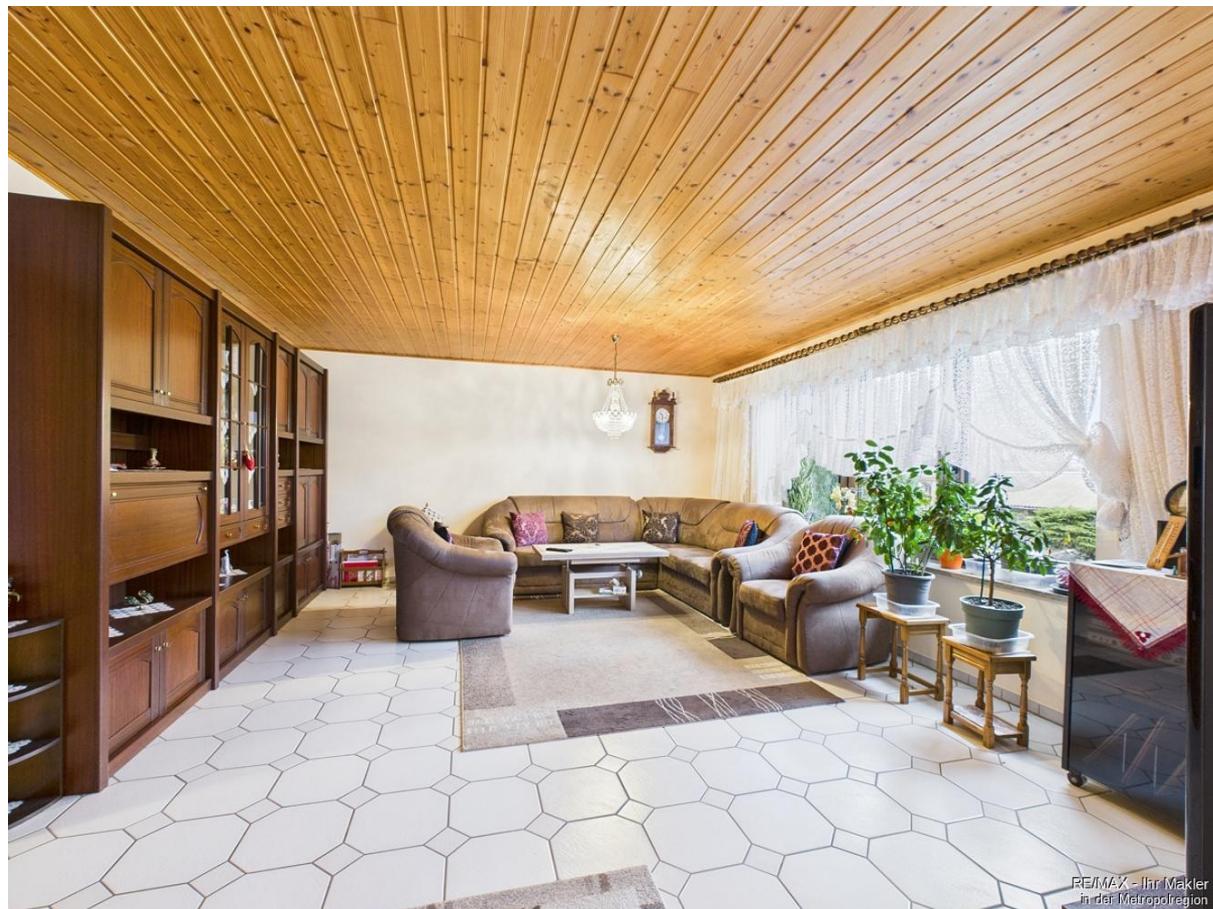
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.

LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 Besichtigungsstermin 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!

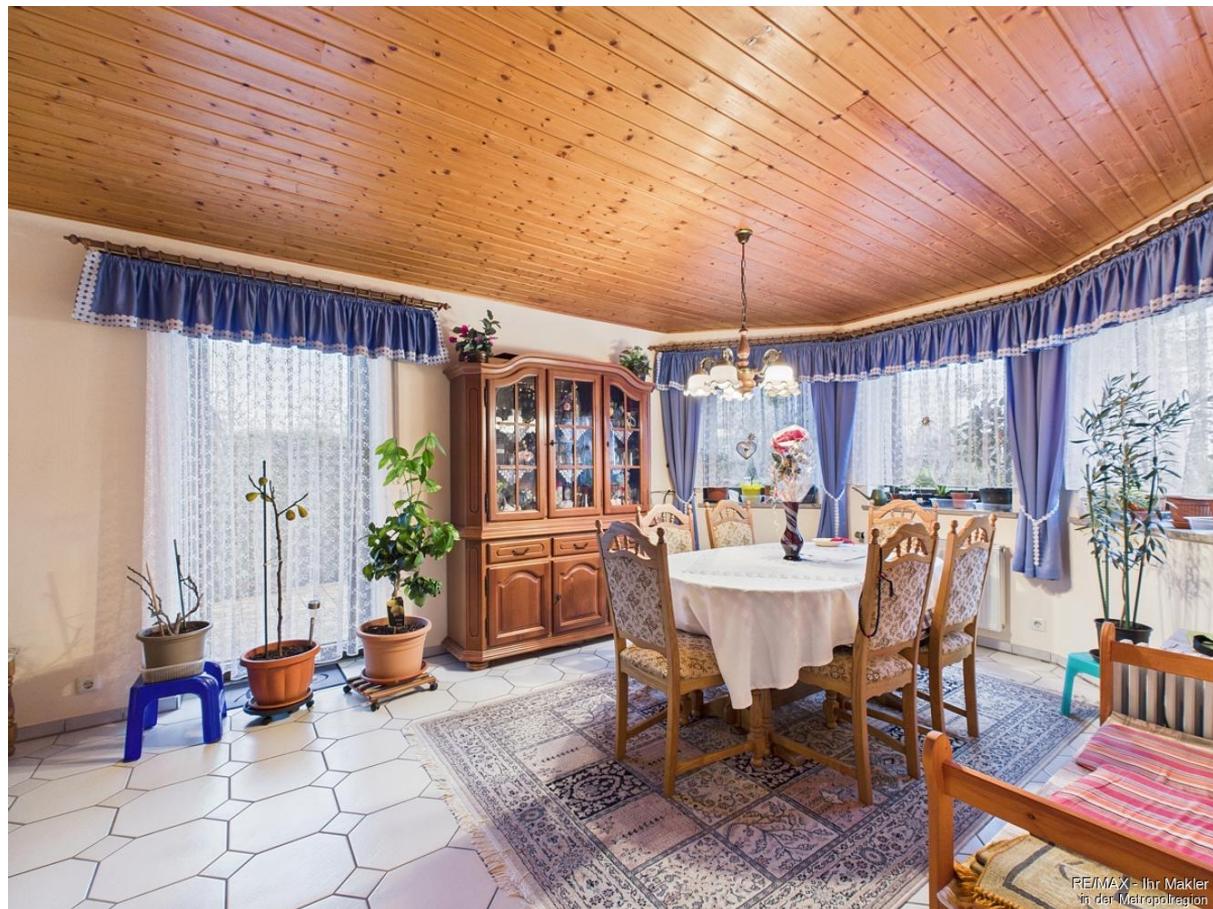
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





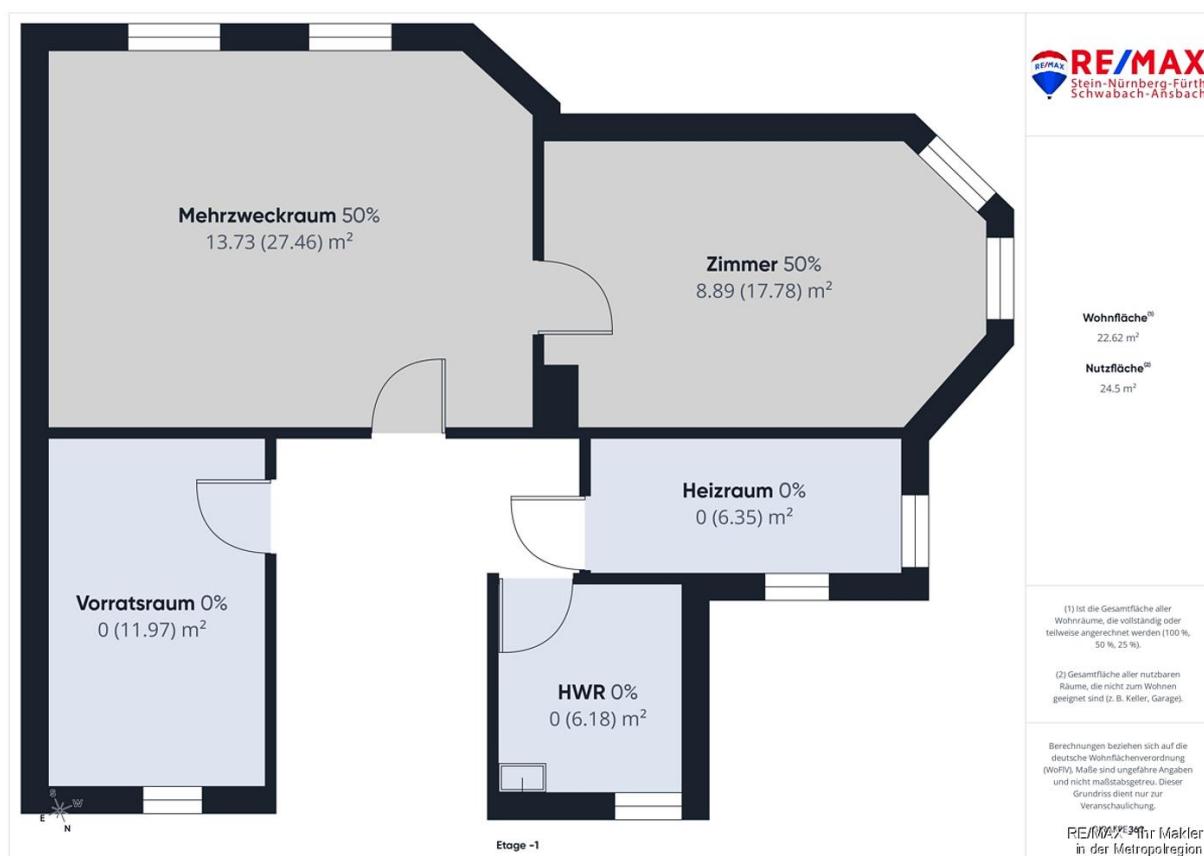
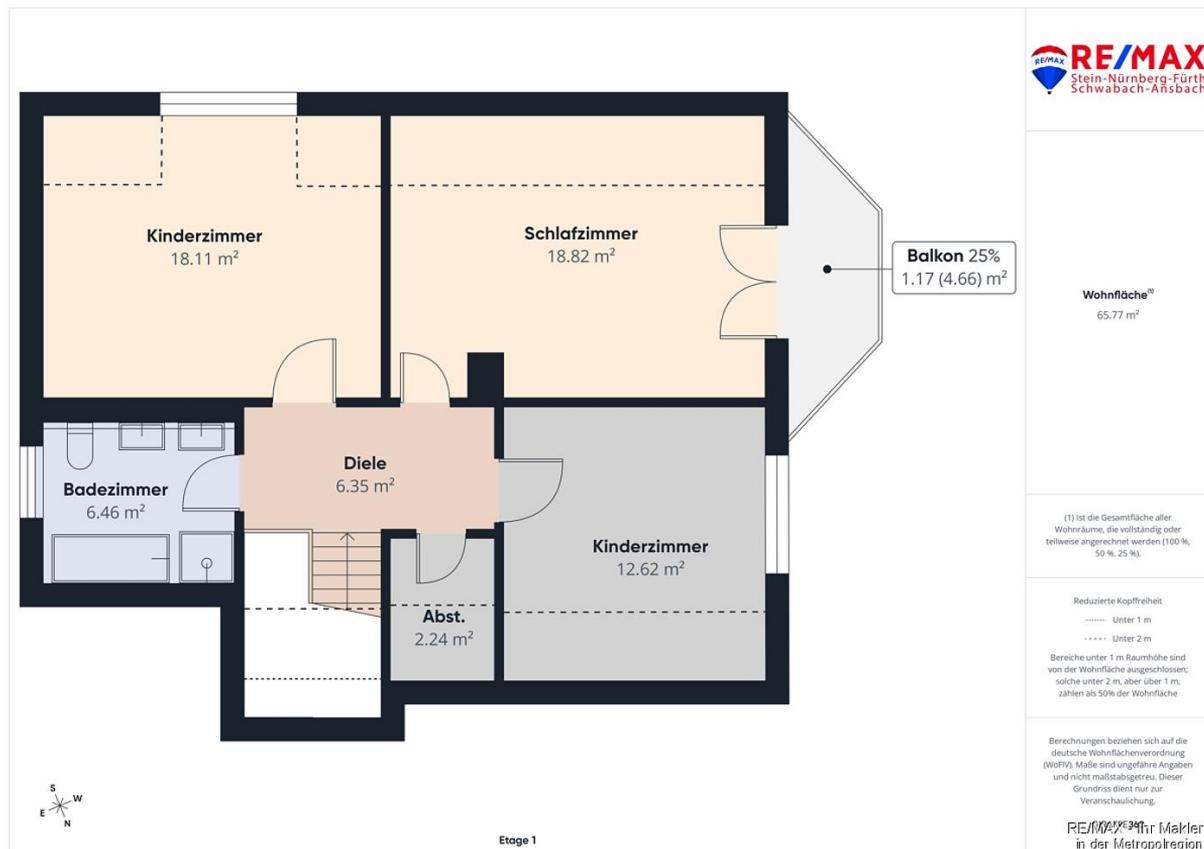


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Nürnberg**

★★★★★

Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26  
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