



90556 Cadolzburg

Wohnidylle ...

Stattliches Einfamilienhaus und großem Grundstück ...



834.000 €

Kaufpreis

249,8 m²

Wohnfläche

2249 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	249,8 m ²
Nutzfläche	160 m ²
Gesamtfläche	409,8 m ²
Grundstücksfläche	2.249 m ²
Zimmer	8

Zustand

Baujahr	1976
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	834.000 €
Aussen-Courtage	3,0 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1976
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein stattliches Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss und Doppelgarage.

Das unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahr 1976 in massiver Bauweise errichtet. Es verfügt über eine Abmessung von ca. 11,1 Meter mal ca. 15,6 Meter. Im Jahr 1995 wurde das Dachgeschoss zu einer wunderschönen Einliegerwohnung mit Galerie und Dachloggia auf zwei Ebenen ausgebaut. Das Wohnhaus verfügt über eine stattliche Wohn- / Nutzfläche von ca. 409,8 m², davon ca. 249,8 m² Wohnfläche.

Dies schafft für Sie eine einmalige Wohnqualität -
dazu die Lage und der schöne Garten -

Es ist ideal geeignet für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus
oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Dieses Objekt kann man nicht so richtig beschreiben.
Man muss es gesehen haben ...
Hier einige Highlights zum Vorgeschmack.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 116,5 m² ist unterteilt in:

Diele ca. 14,4 m²
großzügiges Wohnzimmer ca. 33,3 m²
Esszimmer ca. 11,3 m²
Küche ca. 9,4 m²
Schlafzimmer ca. 16,9 m²
zwei Kinderzimmer mit 12,9 m² und 15,2 m²
Bad ca. 8,3 m²
Gäste-WC 2,1 m²
Terrasse ca. 9 m²

Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 133,4 m² auf zwei Ebenen ist unterteilt in:

1 Ebene:
offenen Wohn-/Essbereich ca. 71 m² (unterteilbar in drei Zimmer ca. 53 m², ca. 10 m² und 8 m²)
offener Kochbereich ca. 11,4 m²
Bad ca. 10,3 m²
Abstellraum ca. 2,5 m²
Dachloggia ca. 9 m²

2 Ebene (Spitzboden):
offene Galerie ca. 7,9 m²
Schlafen ca. 11,3 m²
Arbeitszimmer ca. 9 m²
WC ca. 3 m²

Das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 160 m² ist unterteilt in:

Vorraum, Flur, großer Hobbyraum
Waschküche mit Dusche und WC,
3 wohnliche Kellerräume, davon ein Raum mit Küchenanschlüsse
Heizraum und Keller

Die Ausstattung:
sichtgeschützte Lage
schönes Grundstück mit zusätzlicher Bauoption
massives Wohnhaus mit durchdachtem Raumkonzept
attraktive Eichholzbalken



helle und großzügige Zimmer
Isolierglasfenster in Holzausführung und Rollläden (ca. 1976 & 1995)
dekorative Marmorfensterbänke
Wohnzimmer und 1 Kinderzimmer mit Zugang zum Freisitz
großer Freisitz mit Außenkamin

lichtdurchflutete Galerie- Wohnung mit großer Dachloggia
offene Galerie im Wohnbereich vom DG - Ein Blickfang
moderne Einbauküche (ca. 1996)

Bodenbeläge:
EG: Parkett und Fliesenboden
DG & Spitzboden: Laminat und Fliesenboden

Sanitärausstattung:
EG:
Tageslichtbad mit, Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, WC und Bidet (Bestand)
Gäste-WC mit Fenster
DG:
Tageslichtbad mit Waschbecken, Dusche, Eckbadewanne, WC und WM-Anschluss (ca. 1995)
Spitzboden:
Gäste-WC mit Fenster (ca. 1995)

Flachheizkörper
Zentralheizung
Öl- Brenwertkessel mit Solarthermie für Warmwasser
10.000 Liter Erdtank (Bestand)

und noch weitere Pluspunkte ...

voll unterkellert
Doppelgarage und noch ...
zwei weitere Stellplätze vor dem Haus

Anschauen lohnt sich ...

Lage

idyllisch und zentrumsnah
im Landkreis Fürth
am Ortsrand von Cadolzburg
im Ortsteil Egersdorf
am Ende einer Stichstraße
ruhig - nur Anliegerverkehr -
Nähe Stadtwald -

absolut idyllisch - mit guter Infrastruktur:
ca. 750 m² zum Bahnhof
ca. 240 m zur Bushaltestelle -
zum Zentrum von Cadolzburg sind es ca. 5 Minuten mit der Bahn -

Eine begehrte Wohngegend mit guter Rundumversorgung.
Mit dem Auto und in wenigen Minuten erreichen Sie die Geschäfte für den täglichen Bedarf.
Auch zum Haltepunkt der Bahn sind es nur ein paar Minuten zu Fuß.
Der Kindergarten und die Grundschule befinden sich 500m entfernt.
Die Hauptschule befinden sich in Cadolzburg.
Ebenso Praxen, Apotheken, Banken, Sparkasse, Restaurants, Landgasthöfe und Tankstelle.



Zur Süd-West-Tangente fahren Sie ca. 8 Minuten.
Fürth erreichen Sie in ca. 10 Minuten, nach Nürnberg sind es ca. 20 Autominuten.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 11. Dez. 2024 mit folgenden Angaben: Öl, Endenergiebedarf 199,6 kWh,
Baujahr Gebäude 1978, Baujahr Wärmeerzeuger 2016, F

























