



## 90556 Cadolzburg

Wohnidylle ...

Stattliches Einfamilienhaus und großem Grundstück ...



**834.000 €**

Kaufpreis

**249,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2249 m<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup>
Nutzfläche	160 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	409,8 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.249 m <sup>2</sup>
Zimmer	8

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	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 m<sup>2</sup>, davon ca. 249,8 m<sup>2</sup> 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 Vorgeschnack.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 116,5 m<sup>2</sup> ist unterteilt in:

Diele ca. 14,4 m<sup>2</sup>

großzügiges Wohnzimmer ca. 33,3 m<sup>2</sup>

Esszimmer ca. 11,3 m<sup>2</sup>

Küche ca. 9,4 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 16,9 m<sup>2</sup>

zwei Kinderzimmer mit 12,9 m<sup>2</sup> und 15,2 m<sup>2</sup>

Bad ca. 8,3 m<sup>2</sup>

Gäste-WC 2,1 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 9 m<sup>2</sup>

Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 133,4 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen ist unterteilt in:

1 Ebene:

offenen Wohn-/Esbereich ca. 71 m<sup>2</sup> (unterteilbar in drei Zimmer ca. 53 m<sup>2</sup>, ca. 10 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>)

offener Kochbereich ca. 11,4 m<sup>2</sup>

Bad ca. 10,3 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 2,5 m<sup>2</sup>

Dachloggia ca. 9 m<sup>2</sup>

2 Ebene (Spitzboden):

offene Galerie ca. 7,9 m<sup>2</sup>

Schlafen ca. 11,3 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer ca. 9 m<sup>2</sup>

WC ca. 3 m<sup>2</sup>

Das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> 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

schönnes Grundstück mit zusätzlicher Bauoption

massives Wohnhaus mit durchdachtem Raumkonzept

attraktive Sichtholzbalken



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 m<sup>2</sup> 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

























