



91180 Heideck

Ländlich wohnen, individuell gestalten – Einfamilienhaus mit Charakter und Perspektive

OERTER
IMMOBILIEN



399.000 €

Kaufpreis

243,23 m²

Wohnfläche

425 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	243,23 m²
Grundstücksfläche	425 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.03.2026
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1893
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teilsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.07.2025
gültig bis	30.06.2035
Baujahr (Haus)	1893
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	378.3
Primär-Energieträger	Holz



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr Bestand ca. 1893, Neubau-Anbau 2024
- Gesamtwohnfläche ca. 243 m², Grundstück ca. 425 m²
- Kombination aus modernisiertem Bestandshaus und Neubau-Anbau
- Anbau im Rohbauzustand , Elektro verlegt, inkl. Souterrain,
- Dreifach verglaste Fenster im Anbau, doppelt verglaste Fenster im Bestand
- Großzügige Raumaufteilung mit klarer Trennung von Wohn- und Nebenflächen
- Souterrain mit Doppelgarage, Werkstatt, Technik- und Abstellräumen
- Doppelgarage mit Sektionaltor, direkt vom Haus begehbar
- Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss vorgesehen
- Autarkie-fähige Holz-Heizungsanlage (Einbau 2023)
- Sehr gute Voraussetzungen für Photovoltaik- und Batteriespeicher
- Eine Dachseite vollständig erneuert
- Umfangreiche Modernisierung des 1. Obergeschosses 2022
- Erneuerte Wasser- und Stromleitungen sowie neue Heizkörper im 1. OG
- FI-LS-Sicherungsautomaten im gesamten Obergeschoss
- Vorbereitung für elektrische Rollläden im Anbau des 1. OG
- Deckenbalken geprüft und aufgedoppelt, Böden ausgeglichen und mit OSB neu belegt
- Hochwertige Eicheparkettböden, geölt
- KNX-Smart-Home-Vorbereitung vorhanden
- Hauptbad 2024 kernsaniert mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung



Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, das Raum für eigene Ideen, handwerkliches Arbeiten und individuelle Weiterentwicklung bietet. Die Immobilie besteht aus einem historisch gewachsenen Bestandshaus aus ca. 1893 sowie einem Neubau-Anbau aus dem Jahr 2024.

Der Anbau befindet sich im Rohbauzustand inklusive Souterrain und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur eigenen Fertigstellung. Innen- und Außenputz sowie der komplette Innenausbau sind noch ausstehend. Küche und Essbereich sind im Anbau vorgesehen und lassen sich nach persönlichen Vorstellungen umsetzen. Ausbauangebote liegen uns zum Teil vor. Elektrik ist bereits vorhanden.

Beheizt wird das Haus mit einer modernen und neuwertigen Scheitholzheizung.

Das Bestandshaus verfügt über klassische Wohn- und Schlafräume und wurde insbesondere im 1. Obergeschoss technisch umfassend modernisiert. Erneuerte Wasser- und Stromleitungen, neue Heizkörper, FI-LS-Absicherung sowie geölte Eicheparkettböden bilden eine solide Grundlage für weiteres Arbeiten. Das Hauptbad wurde 2024 kernsaniert und funktional ausgestattet.

Das Souterrain bietet mit direkt begehbbarer Doppelgarage, Werkstatt-, Technik- und Abstellräumen ideale Voraussetzungen für handwerkliche Tätigkeiten und praktische Nutzung. Eine Holzheizungsanlage aus dem Jahr 2023 ist vorhanden und für einen eigenständigen Betrieb ausgelegt. Zudem bestehen sehr gute Voraussetzungen für Photovoltaik und Batteriespeicher.

Die Immobilie eignet sich für Käufer, die vorhandene Bausubstanz schätzen und die Möglichkeit einer individuellen Weiterentwicklung nutzen möchten. Sie können sich hier noch perfekt verwirklichen – der weitere Ausbau zur Vergrößerung kann starten.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in nordwestlicher Lage von Heideck in einer ruhigen, ländlich geprägten Wohnumgebung. Die Bebauung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, Durchgangsverkehr ist kaum vorhanden.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch offene Landschaften mit Feldern, Wiesen und kleineren Waldflächen aus. Das Umfeld bietet gute Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten im Freien und eine naturnahe Alltagsgestaltung.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung gut. Über die umliegenden Kreis- und Staatsstraßen sowie die nahegelegene B2 sind Heideck, Roth, Schwabach und der Großraum Nürnberg gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Heideck und im näheren Umkreis.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.



Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

























