



## 91350 Gremsdorf

Gegen Gebot zu verkaufen ....

Stattliche Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung u. zwei Garagen



**398.000 €**

Kaufpreis

**187 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**280 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	130 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	317 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	280 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,5
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1994
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1994
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



# Ausstattung

## Allgemein

Gäste-WC	✓
----------	---

## Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

## Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

## Befuerung

Öl	✓
----	---

## unterkellert

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

## Bad

Wanne	✓
-------	---

Dusche	✓
--------	---

Fenster	✓
---------	---

## Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Laminat	✓
---------	---

## Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Die etwas andere ( bessere ) Doppelhaushälfte ...  
Ehemaliges Galeriehaus aus den 90 er Jahren mit einer stattlichen Abmessung von ca. 14,5 Meter mal ca. 6,5 Meter.  
Ideal für die große Familie, oder als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang ca. 3,2 m<sup>2</sup>

WC ca. 2,1 m<sup>2</sup>

Küche ca. 13,1 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum ca. 7,4 m<sup>2</sup>

offener Wohn-/ Essbereich ca. 22 m<sup>2</sup> und ca. 16,9 m<sup>2</sup>

zwei Terrassen mit ca. 11 m<sup>2</sup> und 15,6 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

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

Schlafzimmer mit Ankleide ca. 18 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 6,2 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer ca. 10,1 m<sup>2</sup>

Büro ca. 7,7 m<sup>2</sup>

Studio ca. 16,6 m<sup>2</sup>

Die Aufteilung der Einliegerwohnung über den beiden Garagen:

Zugang über eigenes Treppenhaus

Wohn-/ Ess- / Kochbereich

Schlafzimmer

Duschbad

Souterrain- Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, davon anrechenbare Wohnfläche ca. 53 m<sup>2</sup> ( 2 Apartments )

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

Vorratskeller ca. 5,58 m<sup>2</sup>

Heiz-/ Tankraum ca. 14,5 m<sup>2</sup>

große Werkstatt ca. 37,5 m<sup>2</sup>

Flur 2,8 m<sup>2</sup>

Keller ca. 5,4 m<sup>2</sup>

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

Die Aufteilung der beiden Apartments im Souterrain mit einer Fläche von ca. 23 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>.

Zugang über eigenen Treppenabgang

Kochbereich

Wohn-/Schlafzimmer

Duschbad

Die Flächen der beiden Apartments im Souterrain sind jedoch nicht in der Wohnfläche mit einbezogen worden.

( siehe Hinweis auf Feuchtigkeit )

Ausstattung:

massive Bauweise

sehr gute Raumaufteilung

helle Innentüren und Zargen - Ausführung Esche weiß



lichtdurchflutete Räume  
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung mit Rollläden  
dekorative Marmor-Fensterbänke  
Windfang mit Zugang zur Küche und Essbereich  
großer Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse und Garten  
Küche mit Zugang zur Terrasse und Garten sowie zum Hauswirtschaftsraum und Essbereich  
Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner  
Gäste-WC mit Fenster ( EG )  
Tageslichtbad mit Waschbecken, Badewanne, Dusche und WC ( OG )  
TV und Telefonanschluss in fast allen Wohnräumen  
Kabelanschluss  
neue Ölzentralheizung 2021  
Fußbodenheizung in der DHH und in den Einliegerwohnungen

Bodenbeläge:  
Fliesen in allen Wohnräumen, Windfang, Hauswirtschaftsraum, Sanitärbereich und Küche.  
Laminatboden in der Diele DG

Die weitere Ausstattung der Einliegerwohnung im DG:  
Duschbad mit Fenster und WM-Anschluss  
Einbauküche

Zum Anwesen gehören zwei Garagen eine davon mit Abstellraum und Starkstromanschluss.

Hinweis: Im Souterrain und Kellergeschoss dringt seitlich Feuchtigkeit ein.  
Um das Souterrain jedoch wieder bewohnbar zu machen, muss die gesamte Souterrain- und Kellergeschossfläche mit einem neuen Isolieranstrich versehen und eine Drainage gelegt werden.  
Aufgrund dessen wurde mittlerweile das Objekt von Fachleuten und Handwerkern begutachtet, um einen Sanierungsvorschlag mit Kostenvoranschlag zu erstellen.  
Der Kostenvoranschlag liegt bei ca. EUR 70.000,--

Das Objekt wird im derzeitigen Zustand verkauft.  
Der Zustand des Anwesens ist bereits bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt worden.

Der Verkäufer stellt sich einen Kaufpreis von mindestens EUR 398.000,00 vor.  
Dieser Preis kann von Ihnen gerne überboten werden.

## Lage

im Landkreis Erlangen / Höchststadt -  
im idyllischen Aischtal -  
in Gremsdorf -  
am Ortsrand -  
nur Anliegerverkehr -

Ein naturnahes Umfeld mit hohem Freizeitwert durch die idyllisch, ländliche Umgebung mit viel Weiher- und Waldgebieten und das Landschaftsschutzgebiet Mohrhof.  
Bekannt sind hier besonders die Spezialitäten in den fünf Gasthöfen und Gasthäusern von September bis April für die Aischgründer Karpfen.

In Gremsdorf befindet sich eine Kindertagesstätte - eine familienunterstützende Erziehungs- und Bildungseinrichtung, in der Krippenkinder vom 1. bis 3. Lebensjahr, Kindergartenkinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt sowie Schulkinder von der 1. bis zur 4. Klasse betreut werden.

## Sonstige Angaben



Bedarfsausweis, Wert 127,2 kWh/m<sup>2</sup> a), Öl, Baujahr 1994, Baujahr Anlagentechnik 2007,  
Energieeffizienzklasse D.































