91126 Wolkersdorf

ZUHAUSE IST NICHT NUR EINFACH EINE IMMOBILIE

643.500 €
Kaufpreis

164 m²
Wohnfläche

671 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

de Rossi Immobiliengruppe
Michael de Rossi
Tel.: 00491712244099
perlen@derossi-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164 m²
Nutzfläche	90 m²
Grundstücksfläche	671 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	2
Terrassen	1
Gartenfläche	500 m²
Kellerfläche	50 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	643.500 €
Kaufpreis / qm	3.923,78 €
Aussen-Courtage	3,57% aus dem

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.01.2034
Baujahr (Haus)	1957
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	231.40

Zustand

Baujahr	1957
letzte Modernisierung	September
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein	
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad	
Wanne	✓
Fenster	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Stellplatzart	
Garage	✓
Freiplatz	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Besonderheiten:

- Eiche Stabparkett, Juramarmor- & Steinzeug-Fliesen

- freischwebende Holztreppe mit schmiedeeisernem Treppengeländer über die gesamte Galerie (renoviert)

- Buntglas-Fensterreihe in der Eingangshalle, zwei Sonderfenster (renoviert)

- große Küche mit Speis

- helles, hübsches Garagenhaus mit Abstellabteil und Gartenzugang

- schwarze, geschmiedete Tore und Türen- & Fenstergitter (teilweise zu renovieren)
- parkähnlich gestalteter großer Garten mit Altbaumbestand und Außenbeleuchtung
- großer Keller mit drei freien Räumen und Waschküche mit Außentreppe

Saniert & renoviert, frisch vermessen:
- Erneuerung der Elektrik (2007-2010), Elektrocheck (2024)
- Breitbandkabel im Heizungsraum (16 Mbit (DSL) Telekom Standard), weitere Anschlüsse in den Zimmern
- Ölheizung mit Brennwertkessel Bruderus (neu 2006) und 4.300 Liter Stahl-Öltank von 1968 im abgetrennten Abteil (2025: frisch gereinigt mit neu eingebautem Korrosionsschutz, 15 Jahre Garantie)
- neu gelegte 25 Meter Wasserzuleitung von der Straße bis in den Keller zum Hauptverteiler (2024)
- externe Abwasserrohre auf dem Grundstück gereinigt und saniert (2026)
- großer Keller mit drei Räumen und Waschküche mit Außentreppe renoviert (2025)
- neues Giebeldach (2000), Dach Innen-Dämmung und Dachboden (2011)
- Grenzmarkierungswiederherstellung zum Nachbarn (Sept/Okt 2026)

Beschreibung

Hier einen Ort der Ruhe erleben, des Ankommens und des Genießens.

Er verbindet Natur, Aussicht und Lebensqualität.

Er ist trotzdem schnell erreichbar, den Wald in zweiter Reihe.

Dieses Zuhause ist nicht nur einfach eine Immobilie.

Morgens dem Vogelgezwitscher zuhören mit einem weiten Blick in den romantischen Süd-Garten. Dort steht Opas 60 Jahre alte Schwarzkiefer. Altbewuchs drum herum.

Sommerabende im Garten verbringen, während die Gartenbeleuchtung auf den alten Steinfassungen zwischen den Büschen langsam den Abend verzaubert.

Der große Garten und sein helles Haus wurden 1958 mit viel Liebe gestaltet. Beides bietet verschiedene Rückzugsorte und gemütliche, großzügige Räume mit wertvollen Spielereien in der Architektur.

Juramarmorfliesen im Eingang, buntes Glas, kleine Sonderfenster, schmiedeeiserne Tore und Geländer, Eiche als Parkett. Tradition und Kunst, die wieder zeitgemäß verzaubern. Die freischwebende Treppe empfängt uns in der Halle, die Schiebetür öffnet sich zum Arbeitszimmer. Drei maßgearbeitete, filigrane Schränke sind genau dort, wo sie gefallen. Setzen Sie was drauf und bauen Sie im großen Wohnzimmer mit Gartenblick einen Kamin, der mit dem bestehenden Kaminschacht möglich ist. In der Eingangshalle stand früher der ausladende Weihnachtsbaum.

Vor Ihrem Einzug sind lediglich Holzfenster auszutauschen. Nach Ihrem Geschmack. Und vielleicht überlegen Sie sich, die raren Holzrollos zu behalten? Das alte hübsche Garagenhaus und Tor bedürfen allmählich der Renovierung.

Ansonsten wurde das Haus regelmäßig renoviert und saniert. In diesem Fall sind die Dachziegel des gedämmten Dachs, die Kaltwasserzuleitung von der Straße bis in den Keller erneuert und die externen Abwasserrohre auf dem Grundstück frisch saniert. Der Keller ist renoviert. Elektrik gecheckt, Öltank gereinigt und der zeitgemäße Brennwertkessel frisch gewartet. Wussten Sie, dass es noch große Waschküchen gibt mit wunderschönen alten Fliesen und schwarzen, funktionierenden Siemensschaltern? Bäder, Gästewaschbecken und Toiletten sind bereits erneuert, Laminat im ersten Stock und Steinzeug-Fliesen im EG neben das Eichen-Parkett gelegt.

Nun ist es Zeit, dieses besondere Zuhause an Menschen weiterzugeben, die seine Ruhe, seine Atmosphäre und seine Qualität zu schätzen wissen.

Wir freuen uns sehr über Ihre Nachricht.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Ort Wolkersdorf der Gemeinde Schwabach, eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld.

Die Umgebung überzeugt durch eine angenehme Mischung aus Naturnähe und guter infrastruktureller Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage bietet zudem eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass

das Stadtzentrum von Nürnberg und Schwabach als auch die umliegenden Ortschaften schnell und auch mit dem Auto bequem anzufahren sind.

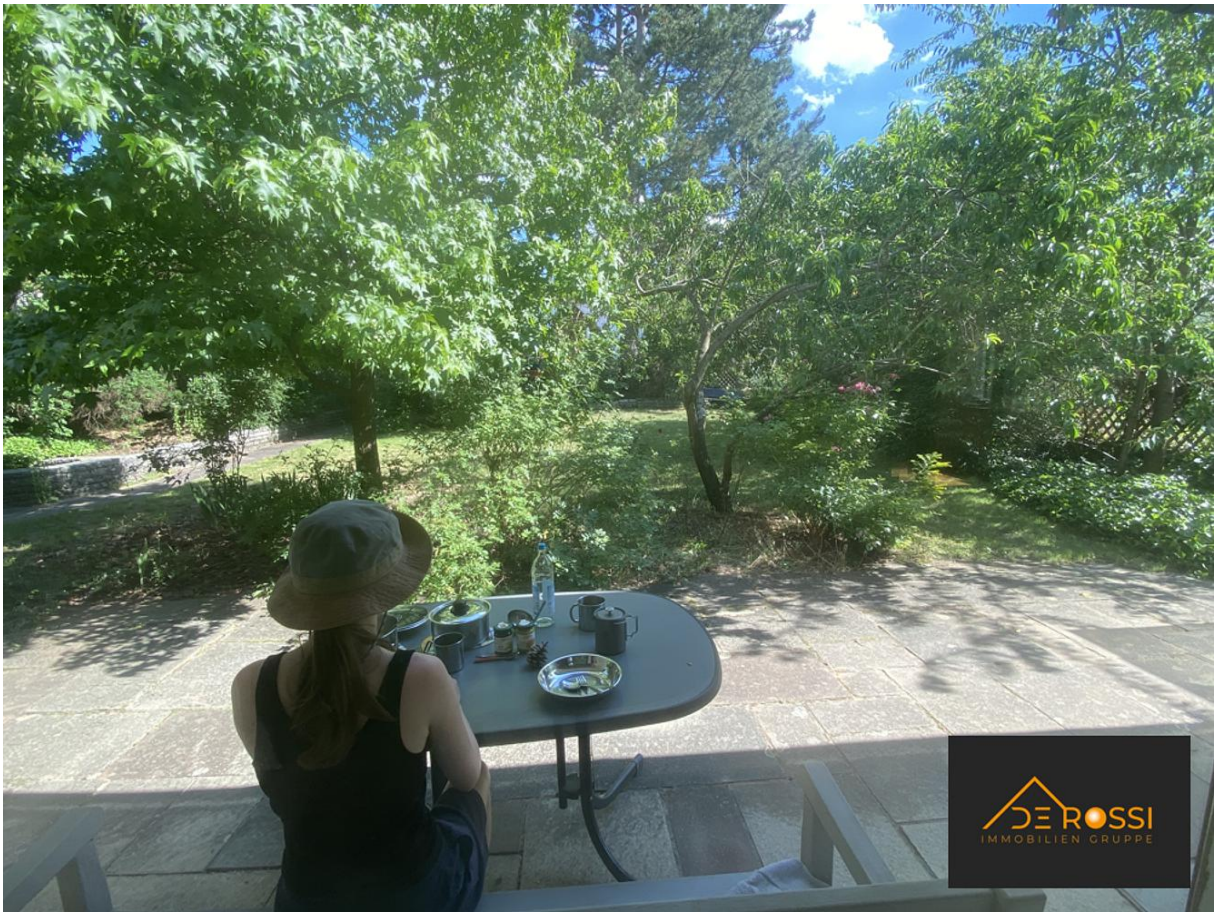
Angrenzend an Wald, naturbelassenen Landschaften und Freizeitmöglichkeiten eignet sich die Wohnlage besonders für Familien, Paare und alle, die ein ruhiges Zuhause mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit suchen.

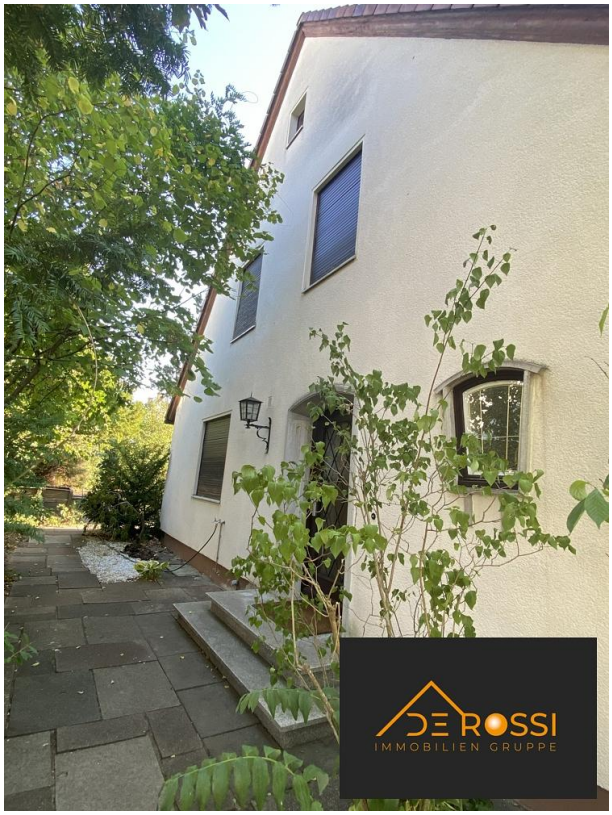
DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE



DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

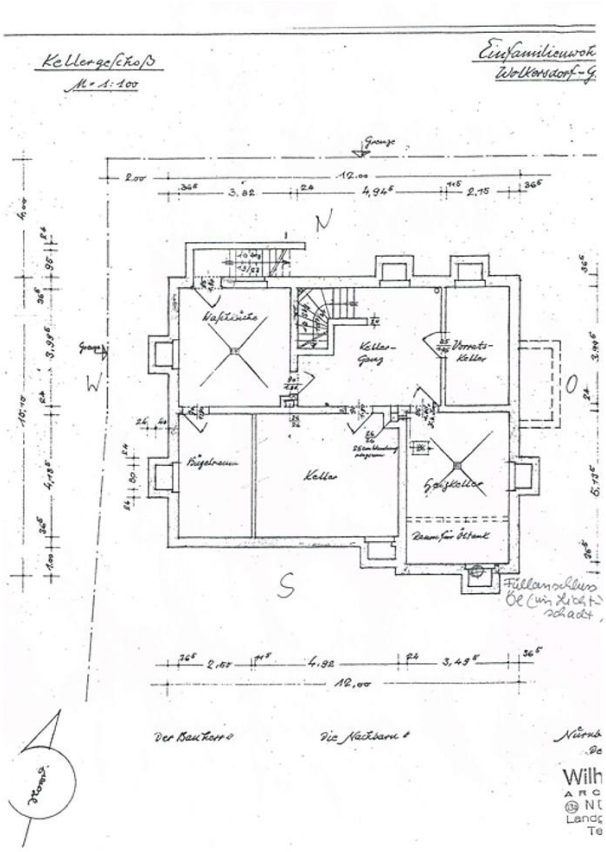
DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

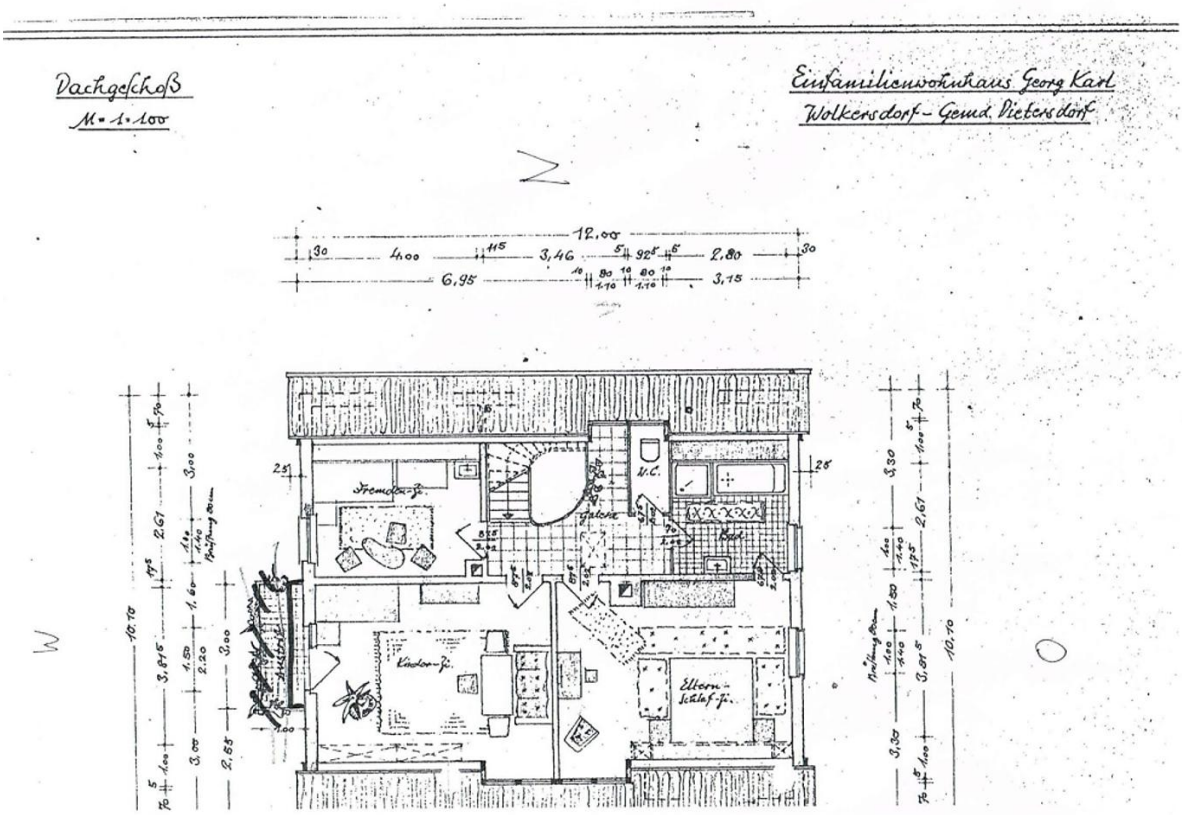
DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

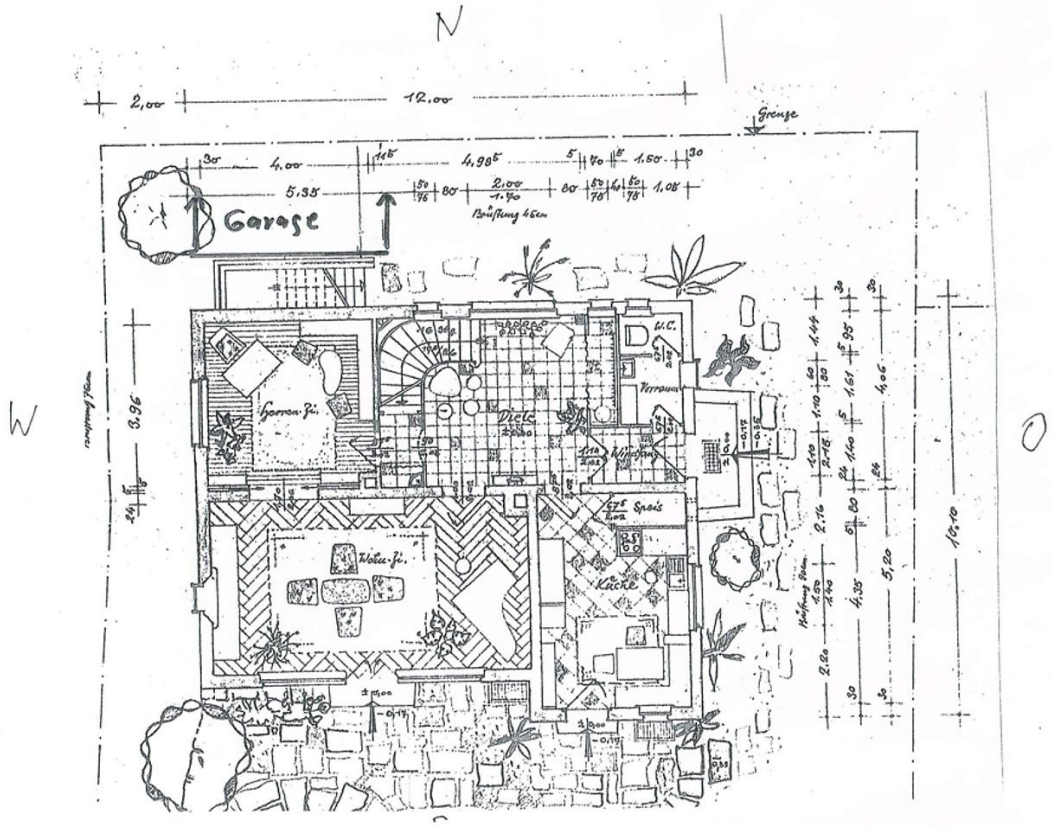
DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


Kellergeschoß
M = 1:100
Grenze
12,00
N
W
O
S
Waschküche
Keller-Gang
Vorrats-Keller
Bügelraum
Keller
Heizkeller
Raum für Öltank
Füllanschluss
Der Bauherr
Die Nachbarn


Dachgeschoß
M = 1:100
Einfamilienwohnhaus Georg Karl
Wolkersdorf – Gemd. Dietersdorf
N
W
O
12,00
6,95
3,15
Fremden-Zi.
Kinder-Zi.
Eltern-Schlaf-Zi.
W.C.
Galerie
Bad


N
W
O
12,00
2,00
Grenze
Garage
Herren-Zi.
Wohn-Zi.
Diele
Speis
Küche
W.C.
Verraum