



91166 Georgensgmünd

Generationen-Wohnen: mod. Ein-/Zweifamilienhaus (DHH) in ruhiger Waldrandlage von Georgensgmünd



444.900 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

310 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Andrea Reichl

Tel.: 091114887217

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m²
Grundstücksfläche	310 m²
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	16,3 m²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2027
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	444.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.10.2026
gültig bis	02.10.2036
Baujahr (Haus)	1982
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	202.6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- 2 Tageslichtbäder
- separates Gäste-WC
- 2 Balkone
- Terrasse
- Jura-Marmor in Küche und Treppenhaus
- Fliesen- und Vinylböden
- Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Küche und Bad
- ausgebautes Dachgeschoss (kann als sep. Wohnung genutzt werden)
- voll unterkellert
- separater Waschkeller
- Hobbyraum im Untergeschoss
- praktische Abstellkammer
- Ölzentralheizung
- 3-fach verglaste Kunststoffisofenster mit Rollläden
- Garage und Carport (zzgl. 15.000 €)



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Schon beim Betreten dieser im Jahr 1982 erbauten Doppelhaushälfte in Hanglage empfängt Sie eine helle, freundliche und einladende Atmosphäre. Mit insgesamt sieben Zimmern auf drei Wohnebenen bietet das Haus großzügigen Raum für die ganze Familie, zum gemeinsamen Leben ebenso wie für persönliche Rückzugsorte.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Hier entsteht ein lebendiger Mittelpunkt für gemeinsame Momente mit Familie und Freunden. Der großzügige Essbereich bietet viel Platz für gesellige Stunden, während der weitläufige Wohnbereich zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zur grünen Umgebung. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf den Balkon. Der Blick ins Grüne und die ruhige Lage am Waldrand vermitteln dabei ein besonderes Gefühl von Ruhe und Geborgenheit.

Die funktionale Einbauküche ist mit den erforderlichen Küchengeräten ausgestattet und bietet beste Voraussetzungen für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten. Ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit Fenster ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage.

Über das stilvolle Treppenhaus mit Treppen aus Jura-Marmor gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum zweiten Balkon, ein schöner Rückzugsort für erholsame Stunden.

Das helle, modern gestaltete Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne, Doppelwaschbecken und großzügiger Walk-in-Dusche. Die hochwertige Ausstattung und das angenehme Raumgefühl schaffen einen persönlichen Wellnessbereich für entspannte Momente im Alltag.

Zwei weitere großzügige Zimmer auf dieser Etage lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen und bieten damit vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Eine Etage höher befinden sich drei weitere gut geschnittene und helle Räume unter dem Dach. Ob Kinder- und Jugendzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich, auch hier eröffnet sich viel Freiraum für individuelle Wohnideen. Ein zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche sorgt für Komfort und macht diese Etage besonders familienfreundlich.

Auch das Untergeschoss bietet mehr als nur klassischen Stauraum: Ein großer, beheizter Raum mit direktem Ausgang in den Garten eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Werkstatt oder kreativer Rückzugsort, hier ist ausreichend Platz für persönliche Projekte. Eine separate Waschküche ergänzt das praktische Raumangebot.



Mit ihrem großzügigen Platzangebot, der durchdachten Raumaufteilung, zwei Balkonen und der naturnahen Lage am Waldrand verbindet diese Doppelhaushälfte familiengerechtes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Ein Zuhause mit viel Raum zum Leben, Ankommen und Wohlfühlen, für Familien, die die Nähe zur Natur ebenso schätzen wie ein großzügiges und vielseitiges Wohnumfeld.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2022: Erneuerung des Gartenzauns
- 2021: 3-fach verglaste Kunststofffenster im Erd- und 1. Obergeschoss
- 2021: Erneuerung der Rollläden
- 2019: neue Haustüre
- 2019: Neuanstrich der Fassade
- 2019: Erneuerung der Eingangstreppe
- 2016: Badezimmer im Obergeschoss
- 2008: Badezimmer im Dachgeschoss
- 1991: Einbauküche

Highlight:

Großzügig wohnen, gemeinsam genießen: Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie, während sieben Zimmer auf drei Etagen viel Platz für die ganze Familie bieten.

Fazit:

Ein Zuhause für Generationen!

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus bietet viel Platz für gemeinsames Leben und individuelle Rückzugsorte, ideal auch für mehrere Generationen unter einem Dach. Die durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen und die idyllische Lage direkt am Waldrand schaffen ein Zuhause mit besonderer Lebensqualität.

Vielleicht beginnt genau hier Ihr nächstes Familienkapitel.

Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer besonders ruhigen und naturnahen Wohnlage in Georgensgmünd, direkt am Waldrand. Hier genießen Sie die Nähe zur Natur und gleichzeitig den Komfort, alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in kurzer Entfernung zu erreichen. Eine ideale Kombination für Familien, die ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in Georgensgmünd. Supermärkte wie EDEKA, REWE, ALDI oder Netto sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Bäckereien, Metzgereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie teilweise bereits in ca. 10–15 Gehminuten.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine Verbindung zum Bahnhof Georgensgmünd. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Roth, Schwabach und Nürnberg. Den Nürnberger Hauptbahnhof erreichen Sie mit der Bahn in etwa 25 Minuten. Für Berufspendler ebenfalls interessant: Die Autobahnen A6 und A9 sind jeweils in ca. 20 Fahrminuten erreichbar.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich das direkte Wohnumfeld. Der Kindergarten Arche Noah befindet sich in derselben Straße und ist bequem zu Fuß erreichbar. Die örtliche Grund- und



Mittelschule erreichen Sie in etwa 4 Fahrminuten.

Auch für das leibliche Wohl ist gesorgt. Im Ortskern von Georgensgmünd finden sich verschiedene Restaurants und Gaststätten mit abwechslungsreichem Angebot, von fränkischer und gutbürgerlicher Küche bis hin zu italienischen Spezialitäten. Viele gastronomische Angebote sind in etwa 10–15 Gehminuten erreichbar.

Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls auf kurzen Wegen gewährleistet. Hausärztliche Praxen befinden sich in Georgensgmünd und sind teilweise in ca. 10–15 Gehminuten erreichbar. Ein umfangreicheres fachärztliches Angebot finden Sie im nahe gelegenen Roth, das Sie in etwa 10–15 Fahrminuten erreichen.

Ein besonderes Highlight der Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Durch die direkte Waldrandlage beginnen Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren praktisch vor der eigenen Haustür. Familien profitieren zudem von verschiedenen Freizeitangeboten in Georgensgmünd. Das örtliche Freizeitbad ist auf kurzem Weg erreichbar, und auch das Fränkische Seenland mit seinen vielfältigen Bade-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten liegt nur etwa 15–20 Fahrminuten entfernt.

Eine Lage, die Ruhe und Natur mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur und hoher Familienfreundlichkeit verbindet, ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch bestens angebunden sein möchten.

- Supermärkte: EDEKA, REWE, ALDI und Netto – wenige Fahrminuten
- Bäckereien & Metzgereien: ca. 10–15 Gehminuten
- Bushaltestelle: wenige Gehminuten
- Bahnhof Georgensgmünd: ca. 5 Fahrminuten
- Nürnberg Hauptbahnhof: ca. 25 Minuten mit der Bahn
- Autobahnanbindung A6 & A9: ca. 20 Fahrminuten
- Kindergarten Arche Noah: in derselben Straße, wenige Gehminuten
- Grund- & Mittelschule: ca. 4 Fahrminuten
- Restaurants & Gastronomie: fränkisch, gutbürgerlich, italienisch, ca. 10–15 Gehminuten
- Haus- & Zahnarzt: ca. 10–15 Gehminuten
- Fachärzte in Roth: ca. 10–15 Fahrminuten
- Naherholung & Wald: direkt vor der Haustür
- Freizeitbad Georgensgmünd: wenige Gehminuten
- Fränkisches Seenland: ca. 15–20 Fahrminuten

Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Garage)

Grundsteuer: 44,09 € quartalsweise abgerechnet

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.



Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).







































