



91166 Georgensgmünd

Viel Raum für Ihre Wohnideen – 165 m², Garten, Kamin & ca. 100 m² zusätzliche Ausbaureserve



399.900 €

Kaufpreis

165 m²

Wohnfläche

500 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m ²
Grundstücksfläche	500 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnen über mehrere Ebenen
- großzügiger Wohnbereich mit Parkettboden
- Kaminofen
- große Fensterflächen
- geräumige Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Dusche
- weiteres großzügiges Badezimmer mit Badewanne
- eigener bzw. der Einheit zugeordneter Gartenbereich*
- geschützter, überdachter Außenbereich
- Balkon
- Dachboden mit ca. 100 m² als Sondereigentum
- interessantes zusätzliches Ausbaupotenzial
- Doppelcarport
- Photovoltaikanlage auf dem Carport
- großzügiges Platzangebot für Familie, Homeoffice und Hobby

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Besonders spannend ist bei diesem Objekt die Kombination aus bereits heute großzügigem Wohnraum und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Mit ca. 165 m² Wohnfläche bietet die Einheit schon jetzt Dimensionen, die man üblicherweise eher bei einem Einfamilien- oder Doppelhaus erwartet.

Der zusätzliche Dachboden eröffnet darüber hinaus langfristige Möglichkeiten. Ob zusätzliche Zimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder eine andere Nutzung – hier besteht Raum für Ideen und zukünftige Veränderungen.

Garten, überdachter Außenbereich und Doppelcarport verstärken dabei den eigenständigen Hauscharakter der Immobilie.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese außergewöhnliche Immobilie in Georgensgmünd verbindet das großzügige Wohngefühl einer Doppelhaushälfte mit den rechtlichen Strukturen einer Eigentumswohnung. Auf ca. 165 m² Wohnfläche und fünf Zimmern bietet sie viel Raum für Familie, Homeoffice und individuelle Wohnideen.

Bereits der großzügige Eingangsbereich mit offener Treppe vermittelt ein angenehmes Raumgefühl. Herzstück ist der weitläufige und helle Wohnbereich mit Parkettboden, großen Fensterflächen und gemütlichem Kaminofen. Die geräumige Küche bietet viel Stauraum und ausreichend Platz für einen Essbereich.

Die fünf Zimmer verteilen sich über mehrere Ebenen und lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Zwei Badezimmer – eines mit Dusche und ein weiteres großzügiges Bad mit Badewanne – sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der zur Einheit gehörende Dachboden mit ca. 100 m² Fläche als Sondereigentum. Dieser bietet interessantes zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für die zukünftige Gestaltung.

Auch der Außenbereich überzeugt: Ein großzügiger Garten sowie ein geschützter, überdachter Bereich am Haus bieten viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Doppelcarport mit Photovoltaikanlage.

Eine Immobilie für alle, die viel Platz, einen eigenen Garten und das Wohngefühl eines Hauses suchen – und dabei Wert auf zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.07.2036.
Baujahr lt. Energieausweis: 1983
Endenergieverbrauch beträgt 140,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Lage

Die Immobilie befindet sich in 91166 Georgensgmünd und verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur für den Alltag.

Georgensgmünd liegt im mittelfränkischen Landkreis Roth und bietet eine attraktive Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeitangebote befinden sich im Ort beziehungsweise im näheren Umfeld.

Ein besonderer Vorteil für Berufspendler ist die Verkehrsanbindung. Über die umliegenden Bundes- und Staatsstraßen sind unter anderem Roth, Schwabach und das weitere Nürnberger Umland gut erreichbar. Auch der Bahnhof Georgensgmünd sorgt für eine attraktive Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.



Gleichzeitig bietet die Umgebung mit ihren Wäldern, Wiesen und zahlreichen Rad- und Spazierwegen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Damit eignet sich die Lage besonders für Menschen, die großzügiges und ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.7.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 140.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion