



## 91489 Wilhelmsdorf

# Viel Platz zum Wohnen und Arbeiten



**975.000 €**

Kaufpreis

**321 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2185 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**14**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
 Tel.: 00499132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	321 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	578 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.185 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	975.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1911
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2027
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	1911
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 23.10.2035

Endenergieverbrauch: 62,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1911, 1980, 2006

Wesentlicher Energieträger: Strom (80%), Flüssiggas, Holz

Effizienzklasse: B

### Wohnhaus:

Baujahr 1911, Erweiterung 1970 + 1973

Wohnung 1 - EG - ca. 58 m<sup>2</sup> (Altbau), Wintergartenanbau 2009

Wohnung 2 - EG - ca. 93 m<sup>2</sup>, Ausbau 1985, separater Eingang

Wohnung 3 - OG - ca. 157 m<sup>2</sup> + 1 Zi. im DG ca. 13 m<sup>2</sup>, Ausgebaut 1973 + 1982

### Scheune:

Baujahr 1955, Erweiterung 1970, 3-geschossig, ca. 382 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Doppelgarage mit Werkstatt:

Baujahr 1976

### Brennereigebäude:

Baujahr 1983, Umbau 1998, ca. 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche

1994 - Brunnenbau zur Kühlwassergewinnung für die Brennerei

### Modernisierungen:

2006 - Wohnhaus Dacherneuerung, Fassadenrenovierung mit Dämmung (8cm)

2009 - Anbau Wintergarten

2010 - Einbau PV-Strom-Optimierungsanlage zur Eigenverbrauchssteigerung

2020 - Heizung erneuert - Hybridheizung (Wärmepumpe + Flüssiggas-Brennwerttherme)

2020 - Fenster im Altbau erneuert (Wärmeschutzverglasung)

2020 - Einbau PV-Anlage (15 kWp) mit Speicher (19 kWh)

2024 - Anschluss ans Glasfasernetz



## Beschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Anwesen vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen beeindruckenden Gebäudebestand auf harmonische Weise. Die Immobilie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als renditestarkes Anlageobjekt.

Das große Wohnhaus verfügt über insgesamt drei separate Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und großzügigen Raumangeboten.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitläufige 7-Zimmer-Wohnung mit besonderem Wohnkomfort. Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Das überdurchschnittlich große Wohnzimmer schafft gemeinsam mit dem separaten Esszimmer eine repräsentative und zugleich gemütliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird die Wohnung durch eine Küche, zwei Badezimmer sowie einen Balkon mit schönem Ausblick.

Im Erdgeschoss stehen zwei weitere Wohneinheiten zur Verfügung. Eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren hellen Wintergarten, der zusätzlichen Wohnraum und ein angenehmes Ambiente bietet. Die zweite Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer sowie einen separaten Eingang und eignet sich dadurch ideal für unabhängiges Wohnen oder eine flexible Vermietung.

Das Anwesen wird durch zahlreiche Nebengebäude ergänzt und bietet außergewöhnlich viel Nutzfläche. Besonders hervorzuheben ist die große, massiv gebaute Scheune mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten – ob für Lagerung, Hobby, Handwerk oder Tierhaltung.

Die unterkellerte Doppelgarage mit großer Werkstatt bietet optimale Voraussetzungen für Handwerker, Schrauber oder Gewerbetreibende. Ein weiteres separates Gebäude wird derzeit als Schnapsbrennerei genutzt und eröffnet zusätzliche Perspektiven für Hobby, Gewerbe oder individuelle Konzepte.

Eine Streuobstwiese, ein Gemüsegarten und ein kleiner Holzschuppen runden das Angebot ab.

Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihren Charakter, die Großzügigkeit sowie das enorme Potenzial für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Ein Anwesen dieser Art bietet seltene Möglichkeiten für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Leben auf einem besonderen Grundstück miteinander verbinden möchten.

## Lage

Die Gemeinde Wilhelmsdorf – 1.517 Einwohner (2021) – liegt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch- Bad Windsheim. Wilhelmsdorf liegt verkehrsgünstig an der B8 und der St2244. Die Städte Herzogenaurach und Erlangen erreichen sie in 10 bzw. 20 Min. mit dem Auto. Wilhelmsdorf ist mit einer Buslinie (mehrmals täglich) in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Der Bahnhof in Emskirchen bietet eine perfekte Bahnanbindung für Pendler Richtung Fürth und Nürnberg. Wilhelmsdorf verfügt über eine Metzgerei, eine Bäckerei, einen Blumenladen und einen Gasthof. Weitere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Ärzte sind im benachbarten Emskirchen (3 km) bzw. in Neustadt a. d. Aisch (10 km) oder Herzogenaurach (10 km) vorhanden. Der Kindergarten befindet sich direkt am Ort. Grund- und Mittelschule sind in Emskirchen. Zu den weiterführenden Schulen in Neustadt gibt es eine Schulbusanbindung. Durch die Lage am Rande des Ballungsgebietes Nürnberg-Fürth-Erlangen haben sich im östlichen Landkreis die industriellen und gewerblichen Bereiche gut entwickelt.



Ein sehr ausgeprägtes Vereinsleben bietet jede Menge Freizeitaktivitäten und Kontaktmöglichkeiten. Die naturnahe Lage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und auch Radtouren ein. Ihre persönliche Jogging- oder Walkingrunde startet direkt vor der Haustür. Die ländliche Gegend bietet vor allem Naturliebhabern viele Vorteile und Möglichkeiten.

Lassen Sie sich von der Wohnqualität in Wilhelmsdorf überzeugen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Harzogenaurach











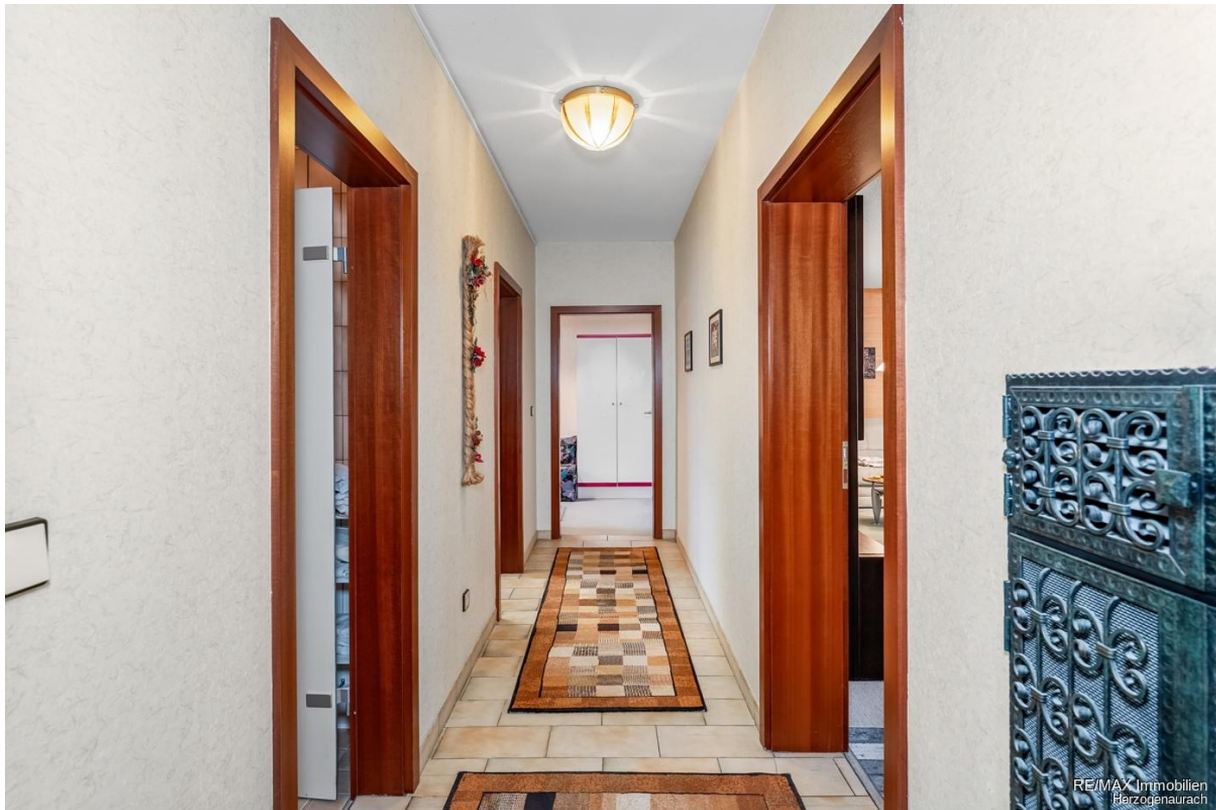




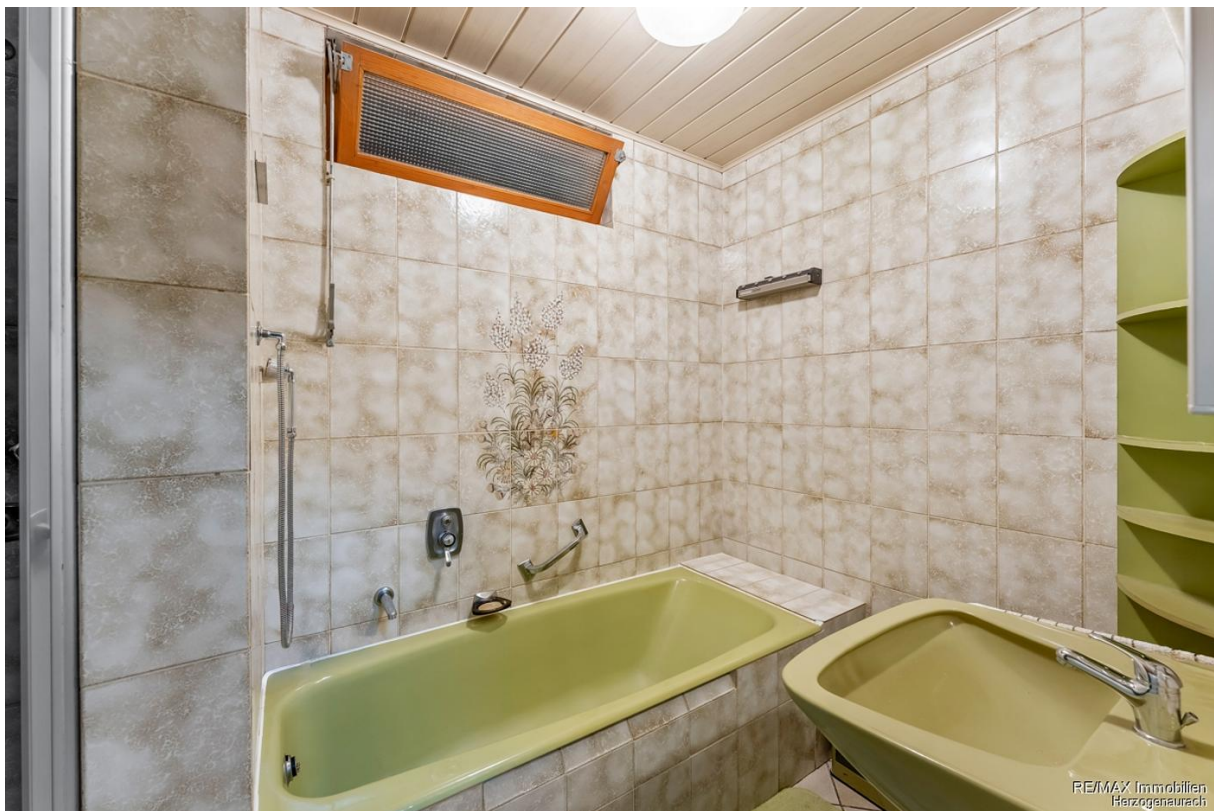










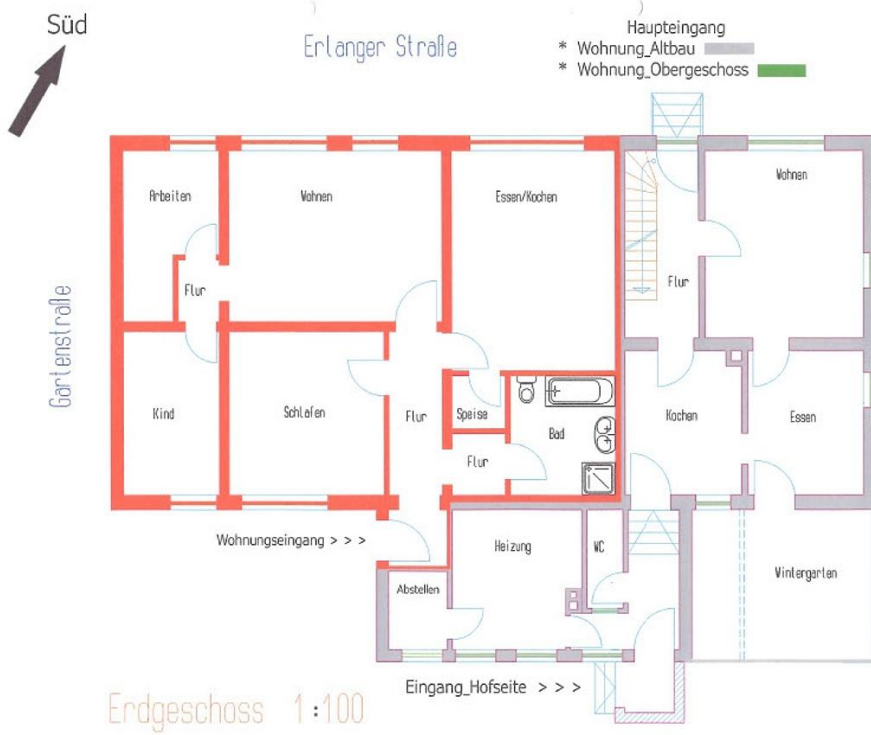




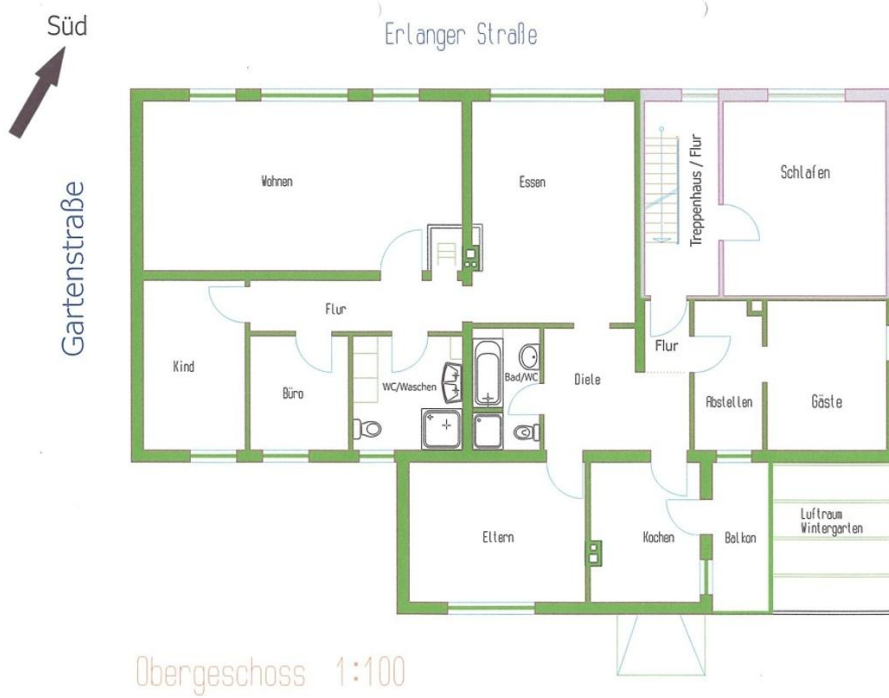




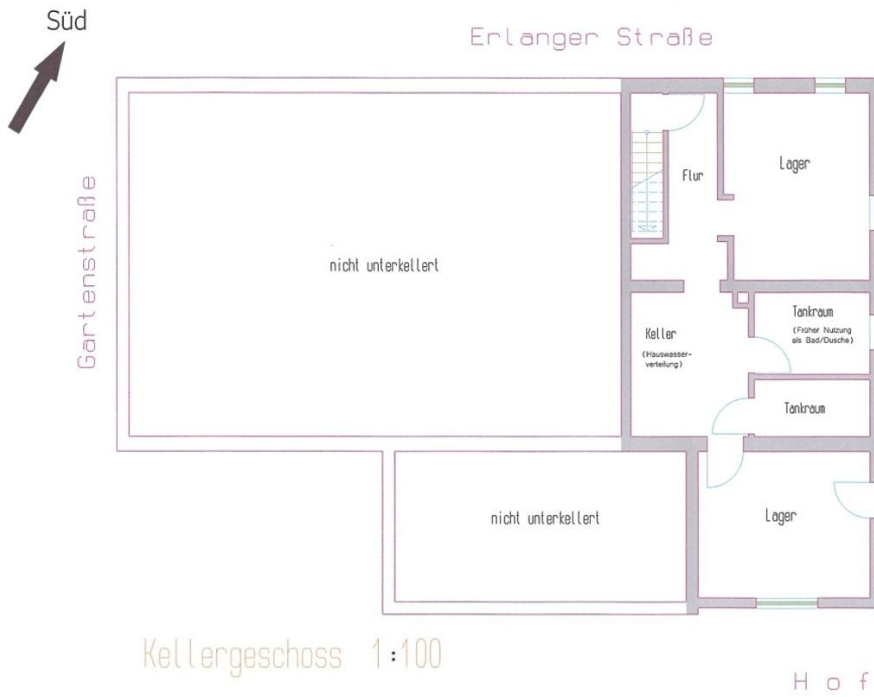




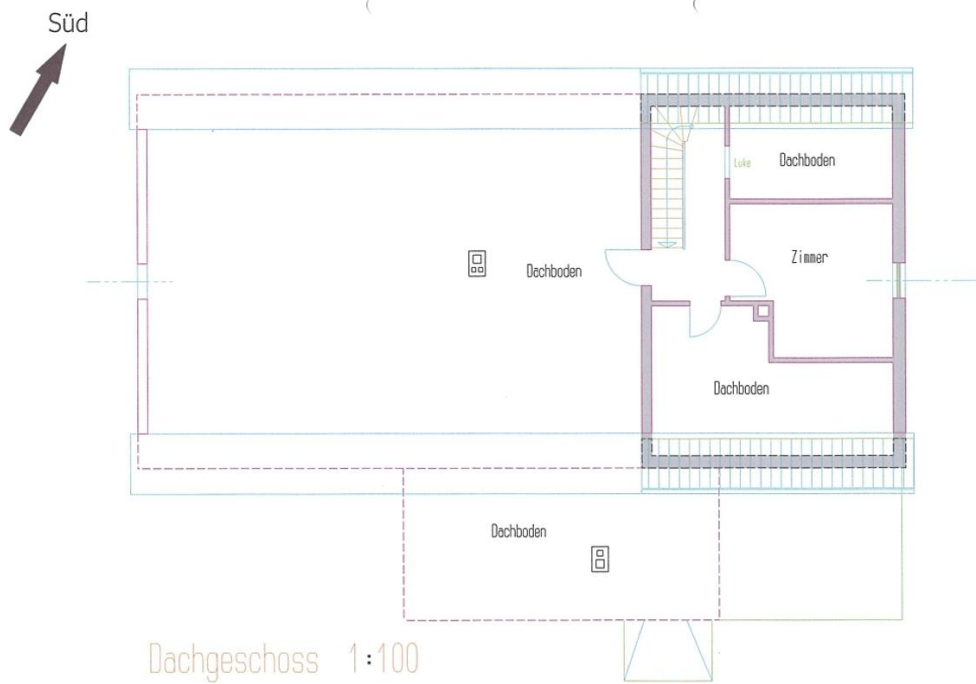
RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

