90562 Kalchreuth / Röckenhof

+++TOP RENOVIERTES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN IN HERRLICHER ORTSRANDLAGE IN KALCHREUTH+++

1.080.000 €
Kaufpreis

231,6 m²
Wohnfläche

1835 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim
Gerald Böhm
Tel.: 004991262898411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	231,6 m²
Grundstücksfläche	1.835 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
Kaufpreis / qm	4.663,21 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.09.2036
Baujahr (Haus)	1995
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	153.70

Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
Holz	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung

- Großzügiges Einfamilienhaus in Kalchreuth / Röckenhof in ruhiger Lage am Ortsrand und einem außerordentlich gepflegten Gesamtzustand
- Errichtet im Jahr 1995 und vor ca. drei Jahren umfassend modernisiert
- Ca. 1.835 m² großes Grundstück mit viel Platz, Privatsphäre und einem pflegeleicht angelegten Garten
- Ca. 232 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer
- Offen gestalteter Wohn-/Ess-/Kochbereich mit großzügigem Raumgefühl und stilvollem Kamin
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten, erst kürzlich umfassend erneuert
- 2 modernisierte Badezimmer sowie zusätzlich ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein separates WC im Dachgeschoss
- Umfangreiche Modernisierungen in den letzten Jahren
- Fassadenrenovierung sowie hochwertige Echtholzparkettböden aus Eiche im gesamten Haus
- Teilweise Erneuerung der Elektroinstallation und Einbau eines Alarmsystems mit vielfältigen Steuerungsmöglichkeiten über Wanddisplays im Erd- und Dachgeschoss
- LAN-Verkabelung samt Netzwerkdosen in allen Bereichen des Hauses
- Große Terrasse mit direktem Zugang in den Garten, ideal zum Entspannen und Genießen
- Zusätzlich Balkon und Loggia im Dachgeschoss vorhanden
- 3 Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum
- Unterkellertes Haus in gehobener Ausstattungsqualität
- Sofort verfügbar und ideal für anspruchsvolles Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Kalchreuther Ortsteil Röckenhof, einer gefragten Wohnumgebung im nördlichen Umfeld von Nürnberg. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen, dörflichem Charakter und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte aus.

Kalchreuth ist bekannt für seine reizvolle Landschaft, weitläufige Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu Wald- und Naherholungsflächen. Röckenhof bietet ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld und eignet sich besonders für Familien, Paare und alle, die eine hohe Lebensqualität abseits des städtischen Trubels suchen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind in Kalchreuth und den umliegenden Gemeinden gut erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage bestehen zudem schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Erlangen und Fürth. Auch der öffentliche Nahverkehr bindet die Region zuverlässig an das umliegende Verkehrsnetz an.

Die Umgebung überzeugt durch ihre naturnahe Wohnqualität, die Nähe zur Metropolregion Nürnberg und ein gewachsenes, familienfreundliches Umfeld. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in einem ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnstandort.