



## 91564 Neuendettelsau

# Überwiegend saniertes Doppelhaus in ruhiger Lage!



**399.000 €**

Kaufpreis

**180 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**406 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	406 m <sup>2</sup>
Zimmer	8

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1956
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Zustand

Baujahr	1956
---------	------



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

Dieses Anwesen, bestehend aus zwei Doppelhaushälften, liegt zentral in Neuendettelsau in einer verkehrsberuhigten Gegend. Die Gesamtwohnfläche von etwa 180 m<sup>2</sup> verteilt sich auf die beiden separaten Wohneinheiten, die bei Bedarf zu einem großen Haus zusammengelegt werden können. Jede Haushälfte verfügt über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich und ein Badezimmer. Das WC befindet sich jeweils im Erdgeschoss und ist separat. Beide Häuser werden von einer gemeinsamen Ölheizung beheizt.

In Haus 1 befindet sich im Erdgeschoss ein Wohnzimmer mit einem Kachelofen, der von der angrenzenden Küche aus beheizt werden kann. Neben dem Wohnzimmer liegen hier auch ein Schlafzimmer, das Badezimmer und die Küche mit Essbereich. Im Obergeschoss gibt es ein kleineres und ein größeres Schlafzimmer sowie eine Treppe zum Dachboden, welcher noch zu Wohnraum ausgebaut werden kann.

Haus 2 bietet im Erdgeschoss ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich und ein separates WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Beide Häuser sind teilweise unterkellert, zur Lagerung sind diese jedoch nicht geeignet.

Zusätzlich gehören zum Anwesen zwei kleine, an das Gebäude angebaute Schuppen, die sich ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder ähnliches eignen.

Das Haus wurde umfangreich saniert, kleinere Endarbeiten, z.B. bei der Elektrik, stehen noch aus, werden aber noch vom Verkäufer übernommen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Neue Dacheindeckung inkl. Vorbereitung Ausbau Dachgeschoss
- Verlegung neuer Elektroleitungen
- Sanierung sämtlicher Bäder und WCs
- Einbau einer neuen Ölzentralheizung
- Einbau neuer Fenster
- Erneuerung der Fassade
- Verlegung neuer Böden und Erneuerung der Wände



## Lage

---

Neuendettelsau ist eine aufstrebende Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und zugleich ruhigen Lage. Der Ort besticht durch eine gut ausgebaute Infrastruktur, die sowohl Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs als auch eine optimale Verkehrsanbindung umfasst.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind bequem innerhalb eines Radius von ca. einem Kilometer zu erreichen. Darüber hinaus sorgen diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter schöne Wander- und Radwege sowie Sportvereine, für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Die gute Anbindung an die Autobahn A6 ermöglicht schnelle Fahrten nach Nürnberg, Ansbach und in andere umliegende Städte, was Neuendettelsau zu einem attraktiven Wohnort sowohl für Pendler als auch für Familien macht.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!

















