



91452 Wilhermsdorf

HEGERICH: Ein Mehrfamilienhaus mit zeitlosen Qualitäten!



470.000 €

Kaufpreis

236 m²

Wohnfläche

1117 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de



HEGERICH
IMMOBILIEN



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	236 m ²
Grundstücksfläche	1.117 m ²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	8
vermietbare Fläche	236

Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000 €
Kaufpreis / qm	1.991,53 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
Courtage-Hinweis	Inkl. ges. MwSt.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.02.2019
gültig bis	17.02.2029
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	131.0
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2-fach-verglaste Kunststofffenster (2012)
- Gas Brennwertheizung (2022)
- großzügiges Grundstück mit gepflegtem Garten
- zwei Terrassen
- 4 Einzelgaragen sowie 4 Außenstellplätze
- gepflegtes 3-Parteien-Haus
- Dachgeschoss ausbaufähig (ca. 30m²)
- 11.200€ Mieteinnahmen im Jahr (kalt) - bei zwei leerstehenden Einheiten



Beschreibung

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus in Wilhermsdorf bietet Ruhe, Entspannung und viel Platz. Das Haus verfügt über einige tolle Vorzüge, die die Bewohner hier uneingeschränkt genießen dürfen. Man zieht hier eben nicht nur in eine der geräumigen Wohnungen ein, sondern kann zusätzlich noch die frische Luft, die Weite der Natur und einen großartigen Ausblick über das idyllische Zusammenspiel neuer und traditioneller Baustile, das die Häuserreihen dieser Nachbarschaft zu bieten haben, genießen.

In vielen Fällen kommt es vor, dass die Bewohner eines Hauses sich nur selten über den Weg laufen und über den obligatorischen Small Talk im Treppenhaus nie hinwegkommen. In der Gerberstraße 17 ist das anders. Hier sind einer festen Hausgemeinschaft die perfekten Voraussetzungen geboten. Gerade der idyllische und gepflegte Garten, den sich die Bewohner des Hauses teilen bietet eine perfekte Plattform für den tagtäglichen Austausch und den gemeinsamen Genuss der Freizeit. Solch eine solide Hausgemeinschaft bildet in vieler Hinsicht das Fundament oder den ersten Baustein einer beliebten und gefragten Immobilie.

Das Schöne an einer einladenden und gesunden Gemeinschaft ist eben, dass man sich auch mal zurückziehen und auf sich selbst fokussieren kann. Dies ist in dieser Immobilie Dank dem Aufbau der Wohnungen besonders gut möglich. Die Wohnungen sind großzügig angelegt und jede Familie, die sich hier niederlässt bezieht damit quasi ein eigenes Stockwerk komplett für sich. Dies entspannt einerseits den Verkehr auf Fluren und in den geteilten Räumlichkeiten und gibt den Bewohnern andererseits ein sehr beruhigendes Gefühl der Privatsphäre und der Freiheit. Diese zeitlosen Werte wirken sehr attraktiv für Mieter und Käufer und machen die Immobilie damit auch als Investition zu einem tollen Fang!

Die Wohnung im Erdgeschoss hat zwei Zimmer und erstreckt sich auf ca. 50 m², während die Wohnungen in den beiden Obergeschossen jeweils drei Zimmer auf ca. 74 m² und ca. 82 m² beherbergen. Ansonsten sind sich die Wohnungen sehr ähnlich – gerade bei den Wohnzimmern und Küchen wurde auf einen geräumigen Aufbau gesteigerten Wert gelegt und so lebt es sich hier sehr individuell und gemütlich. Der Wohnung im zweiten Obergeschoss steht darüber hinaus die Nutzung der großzügigen Dachterrasse mit tollem Weitblick, welche über das Treppenhaus begehbar ist, zur Verfügung. Im dritten Obergeschoss befindet sich noch ein ausbaufähiger Dachboden, dessen ca. 30 m² mit ein wenig Renovierung wieder auf Vordermann gebracht werden kann und den Wert der Immobilie weiter steigern wird.

Das Haus über 2-fach-verglaste Kunststofffenster und eine integrierte Garage. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 11.200 € im Jahr (kalt) (EG und DG nicht vermietet) und bieten den Besitzern damit eine bequeme zusätzliche Einnahmequelle.

Lage

Wilhermsdorf: Kleinod mit guter Infrastruktur.

Von der Lage her handelt es sich bei dieser Immobilie um ein grandioses Angebot. Wilhermsdorf gehört zum Landkreis Fürth und besticht mit der unvergleichlichen Romantik eines geschichtsträchtigen Mittelfränkischen Dorfes. Die Landschaft ist gezeichnet von alten Fachwerkhäusern und großartigen traditionellen Bauwerken wie der Hauptkirche und dem Ritterhaus. Wer möchte, kann sich hier stundenlang in die Geschichte der verschiedenen Ecken und Enden des Dorfes einlesen. Zur selben Zeit erlaubt es die ausgeprägte Infrastruktur von Wilhermsdorf den Bewohnern aber auch, sich hier gut angebunden, versorgt und sicher zu fühlen. Es gibt einige moderne Gebäude, die dem Leben hier den nötigen Ausgleich verschaffen. Wie auch beim Haus selbst wirken sich hier also zeitlose Faktoren positiv auf den Wert der Immobilie aus.



Gleich mal allen voran: Da es sich um ein so überschaubares Dorf handelt, lässt sich hier so gut wie alles locker zu Fuß erreichen. Und trotzdem ist das Angebot, an dem sich die Bewohner von Wilhermsdorf erfreuen dürfen erstaunlich ausgeprägt. Selbstverständlich gibt es nützliche Geschäfte wie Supermärkte, Drogerie-, Klamotten und Möbelläden, sowie eine Metzgerei und einen Frisör. Auch Banken, Poststellen und eine Tankstelle befinden sich in der unmittelbaren Umgebung um das Mehrfamilienhaus. Die Immobilie liegt sehr zentral im Ortskern und somit sind alle hier genannten Geschäfte vom Haus aus in unter zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Selbst die Schule und mehrere Kirchen und Kindergärten sind nur einen Katzensprung entfernt. Die Bewohner können also ganz beruhigt den Alltag bestreiten und bleiben dabei gut ausgestattet, unterhalten, gebildet und gesund – ein prächtiges Rundumpaket. Und in dieser ganzen Aufzählung wurden die vielen teilweise internationalen Restaurants des Dorfes noch gar nicht erwähnt.

Ein weiterer ansprechender Charakterzug von Wilhermsdorf ist seine Nähe zur Natur. Selbst wenn man nicht einfach die Grenzen des Dorfes verlassen und die umliegenden Wälder und Felder erkunden könnte, wäre man mit den Grünflächen des Dorfes schon gut bedient. Es gibt ein Fußballstadion, einen Tennisplatz, einen Schützenverein am Waldrand und einen Campingplatz. Auch die Veranstaltungshalle, die direkt an Wald und Wiesen angrenzt bietet Raum für glänzende und gleichzeitig naturnahe Feste. In Wilhermsdorf ist also auch in dieser Hinsicht für Ausgleich gesorgt.

Zu guter Letzt ist die Immobilie auch wunderbar an den Rest Frankens und Bayerns angebunden. In unter fünf Minuten kann man zu Bus- und S-Bahn-Haltestellen laufen und sich zum gewünschten Zielort fahren lassen. Zusätzlich sind Nürnberg und Fürth ca. eine halbe Stunde mit dem Auto entfernt. Alles in allem handelt es sich also um ein sehr attraktives Mehrfamilienhaus in einer noch attraktiveren Umgebung, die Ruhe und Versorgung verspricht.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegeerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 0911 1316050 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegeerich-immobilien.de.



HEGERICH
IMMOBILIEN





