



## 96472 Waldsachsen

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Waldsachsen/Rödental



**189.000 €**

Kaufpreis

**105,77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**345 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Thilo von Berlepsch

Tel.: 09112477500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	345 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	189.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.09.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	270.30
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- 4 Schlafzimmer
- 1 Balkon
- 1 Doppelgarage
- Gaszentralheizung (Baujahr 2021)
- Kachelofen
- Brunnen
- Gewächshaus



## Beschreibung

---

Es handelt sich hier um ein gemütliches, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Garage aus dem Jahre 1955. 1974 wurde die Immobilie um einen Anbau, bestehend aus einer Doppelgarage im EG und einem Schlafzimmer darüber, ergänzt.

Das Erdgeschoss gliedert sich in Treppenhaus, Flur, Kinderzimmer, Küche, vollwertiges Badezimmer mit Wanne und Dusche, Wohn-Essbereich und dem angebauten Schlafzimmer mit Balkon.

Im Dachgeschoss befinden sich neben Flur und Treppenhaus mit Zugang zum Spitzboden, 2 Schlafzimmer und ein WC.

Das Untergeschoss besteht aus 2 Kellerräumen, Heizungskeller, Waschküche und Werkraum.

## Lage

---

Die Immobilie liegt auf einem relativ ebenen Grundstück in ruhiger naturverbundener Lage.

In der Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte, Apotheke und ein Autobahnanschluss an die A73.

Die Entfernung zum Coburger Stadtzentrum im Südwesten beträgt rund fünf Kilometer.

Westlich der Ortschaft, am Fuß des Bausenberges, verläuft die gebündelte Trasse der Bundesautobahn 73 und der Schnellfahrstrecke Nürnberg-Erfurt.

## Sonstige Angaben

---

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhaus@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhaus@spardaimmobilienvelt.de)



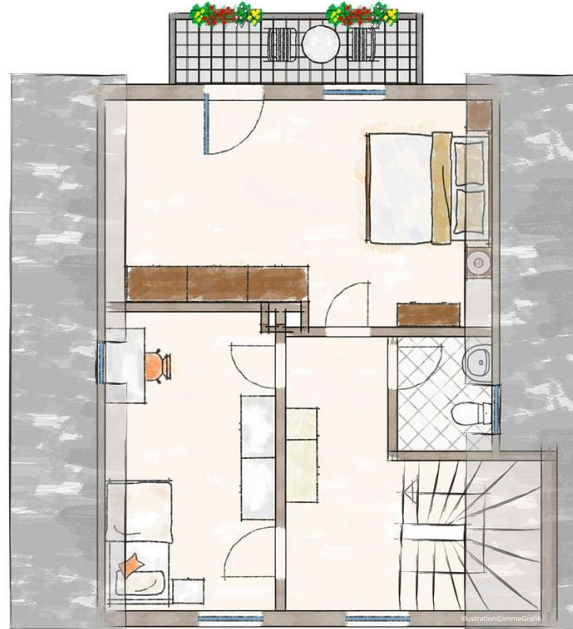










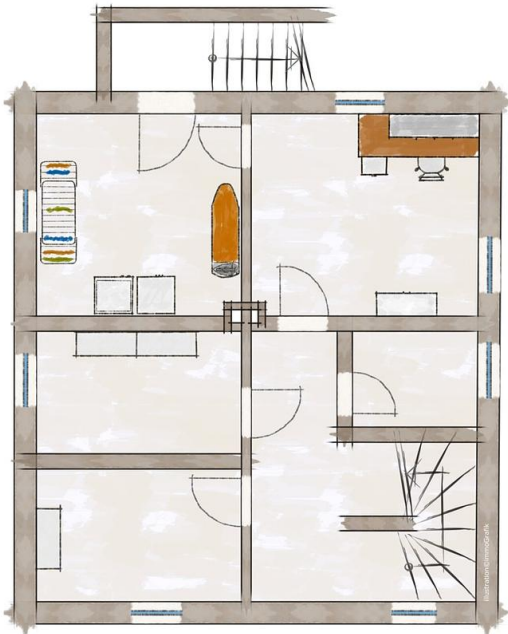


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

