



91154 Roth

Reserviert! Eckersmühlen! Schönes, gepflegtes Dreifamilienhaus in grüner Lage!



729.000 €

Kaufpreis

283,31 m² **549 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

12

Zimmer

A.I.M.

Angermüller Immobilien Management

Ihr Ansprechpartner

**A.I.M. Unternehmersgesellschaft
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25
immobilien@aim-ug.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	283,31 m ²
Grundstücksfläche	549 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	729.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76% inkl.
Courtage-Hinweis	Verdient und zur

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.04.2024
gültig bis	16.04.2034
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	106,7
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2023
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Dreifamilienhaus
- 283,31m² Wohnfläche
- aufgeteilt nach WEG
- durchgehend instangehalten und renoviert
- Kunststofffenster
- frei/frei werdend



Beschreibung

Diese Immobilie ist aktuell reserviert!

Zum Verkauf steht ein durchgehend instandgehaltenes, sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974, mit 3 Wohneinheiten. Alle 3 Wohnungen sind sich im Zuschnitt ähnlich, bieten jedoch alle ein komplett unterschiedliches Wohngefühl. Insgesamt verfügt das Haus über 12 Zimmer, davon sind 8 Schlafzimmer. Das Haus bietet auf einer Wohnfläche von 283,31m², aufgeteilt in EG: 102,97m², OG: 100,86m² und DG: 79,48m², ausreichend Platz für eine große Familie oder als Anlageobjekt zur Vermietung.

Im Erdgeschoss betreten Sie zuerst den Flur, von welchem aus Sie alle Zimmer erreichen. Zur Rechten befindet sich eine kleine Garderobe, gefolgt vom Gäste-WC. Zur Linken das Gäste-/Kinderzimmer. Dann folgt der Essbereich, mit Blick ins Grüne, der separaten Küche und dem Wohnzimmer. Von hier haben Sie Zugang zur Terrasse und dem Garten. Im Flur wurden praktische Einbauschränke verbaut. Den Flur entlang geht es rechts in das Tageslichtbad mit Fenster, Dusche, WC und Waschbecken und das Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen Zugang auf die Terrasse verfügt.

Im Obergeschoss handelt es sich um einen identischen Grundriss, ebenfalls mit den selben praktischen Einbauschränken, ausgenommen von dem Balkon, anstatt der Terrasse mit Gartenzugang.

Im Dachgeschoss erwartet Sie dann eine offene, sehr helle und freundliche Wohnung, mit dem Charme eines Lofts.

Zur Rechten befindet sich die aus dem EG und OG bekannte Struktur der Garderobe und des WCs. Zur Linken befindet sich nun jedoch das Schlafzimmer. Gefolgt von dem Essbereich und der separaten Küche. Den Flur entlang wurde auch hier ein Einbauschrank verbaut. Nun eröffnet sich jedoch das Highlight der Wohnung im Dachgeschoss. Es wurden viele Dachflächenfenster verbaut, um eine sehr helle und gemütliche Atmosphäre zu schaffen. Anstatt eines Balkons, wurde der Bereich zum Wohnbereich angeschlossen und geöffnet. Hier wurden über die komplette Länge der Dachschräge Einbauschränke, für noch mehr Stauraum, verbaut. Ebenso entfällt das zweite Schlafzimmer im Dachgeschoss, um ein noch größeren Wohn-/Essbereich zu erschaffen.

Das Haus besticht durch seine Ausstattung, die hellen und sehr großzügigen Zimmer, dem sehr durchdachten Grundriss und den flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die Einbauküchen können nach Vereinbarung übernommen werden.

Im Untergeschoss befinden sich neben 3 großen Kellerräumen und einem Raum mit 3 Waschmaschinenstellplätzen, ein großer Hobbyraum zur flexiblen Nutzung. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss noch ein Gäste-WC.

Das Grundstück umfasst insgesamt 548 m² und bietet neben einem gepflegten Garten, auch 3 Einzelgaragen, Stellplätze vor den Garagen und einen weiteren schmalen Außenstellplatz, welcher aktuell für Motorräder genutzt wird.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Das Grundstück liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße und ist von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem harmonischen Miteinander und einem gewachsenen sozialen Umfeld.



Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, so dass die umliegenden Städte wie Nürnberg, Fürth oder Erlangen schnell und bequem zu erreichen sind.

Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Der nahegelegene Rothsee bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder Radfahren.

Insgesamt bietet die Lage in Eckersmühlen ein perfektes Wohnambiente für Familien und Naturliebhaber. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Wohnortes und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Sonstige Angaben

Besichtigungen dürfen ausschließlich im Beisein des Maklers stattfinden. Wir bitten um schriftliche Kontaktaufnahme.





















































