



## 91452 Wilhermsdorf

Hanglage trifft Zentrumsnähe: Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung und viel Entfaltungsfläche



**399.900 €**

Kaufpreis

**218 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1856 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.856 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1974
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1974
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese Immobilie zeichnet sich durch eine gut durchdachte Ausstattung aus, die zum Teil Komfort und Praktikabilität vereint. 2010 wurden vereinzelt die Kunststofffenster getauscht. In dem Zuge wurden auch die Dachflächenfenster erneuert. Das Badezimmer mit Tageslicht im Erdgeschoss wurde Anfang 2000 modernisiert und ist adäquat bestückt mit einem Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne. Das WC ist separiert. Auf dem Grundstück befindet sich eine großzügige Terrasse, die in einem gewachsenen und fast nicht einseharen Bereich liegt. Über eine Außentreppe kann das Untergeschoss schnell und einfach begangen werden. Ein weiterer Vorteil ist der zur Verfügung stehende Garagenstellplatz, der sicheren und bequemen Schutz für Ihr Fahrzeug bietet.

Weitere Ausstattungsdetails / Merkmale:

- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Kunststoffrollläden, zum Teil elektrisch betrieben in Wohnen, Essen und Schlafzimmer im EG
- Dachflächenfenster mit Beschattung
- Böden bestehend aus Marmor, Fliesen, Teppich und Laminat
- 3 Bäder in UG, EG und DG, raumhoch verflies
- Öl-Zentralheizung, Baujahr 1992

Diese Immobilie ist sehr gut geeignet für junge Familien, aber auch für Mehrgenerationen. Klingt das nach einem perfekten Ort für Sie, um seinen Lebensmittelpunkt aufzubauen? Ihr zukünftiges Zuhause wartet darauf entdeckt zu werden.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese charmante Immobilie lädt Sie ein, Ihren ganz persönlichen Rückzugsort in zentraler Lage zu schaffen. Ihnen eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit, nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause zu erwerben – ein Heim, das Geschichten und Erinnerungen für Ihre Familie gestalten wird.

Das Anwesen beeindruckt mit seiner großzügigen Wohnfläche, wohldurchdacht verteilt auf 7 unterschiedlich große Räume. Dieses Haus bietet den Platz, um Ihre Vorstellungen von einem perfekten Familienleben zu verwirklichen, und schenkt jedem Familienmitglied den entsprechendem Freiraum.

Umgeben von einem exklusiven Grundstück, ergeben sich hier viele Möglichkeiten. Ob ein blühender Garten voller Farben, der Klang spielender Kinder oder Momente für Entspannung in Ihrem geschützten Bereich – hier können Sie nach Herzenslust gestalten und genießen.

Dazu kommen noch die vielseitigen Lager- und Abstellmöglichkeiten, der Mehrwert der integrierten Garage im Untergeschoss und die Nutzungsmöglichkeit der Einliegerwohnung.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 08.05.2033.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1974  
Endenergieverbrauch beträgt 121 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Die angebotene Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Wilhermsdorf. Diese Ortschaft verspricht ein angenehmes Lebensumfeld mit einer gut ausgeprägten Infrastruktur, ideal für Familien mit Kindern.

In unmittelbarer Umgebung zur Immobilie sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten verfügbar. Ein REWE-Supermarkt befindet sich in ca. 400 Metern Entfernung und eine Rossmann-Drogerie ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Apotheken, wie die Franken Apotheke Wilhermsdorf und die Schlossapotheke, sind innerhalb eines Radius von ca. 300 Metern erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Versorgung im Gesundheitsbereich.

Besonderen Wert legt diese Lage auf die gesundheitliche Versorgung. Mehrere Arztpraxen und Zahnarztpraxen stehen Ihnen in naher Umgebung zur Verfügung. Das Medic-Center Wilhermsdorf ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und sorgt für eine umfassende medizinische Betreuung. Zudem sind mehrere Bushaltestellen fußläufig erreichbar, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten. Der Bahnhof Wilhermsdorf liegt weniger als 500 Meter entfernt und bietet hervorragende Verbindungen für Pendler und Reisende.



Für Familien besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen. Ein Kindergarten befindet sich in ca. 1 Km. Entfernung. Freizeitangebote lassen ebenfalls nicht zu wünschen übrig. Diverse Restaurants und weitere Ausgehmöglichkeiten, die für kulinarische Abwechslung sorgen, sind zu Fuß bequem zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr ideal. Der nächste Autobahnanschluss liegt in ca. 20 Kilometern und die Südwesttangente in ca. 2 - 3 Km Entfernung und der nächstgelegene internationale Flughafen, der Flughafen Nürnberg, ist ca. 35 Kilometer entfernt und somit in kürzester Zeit zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





























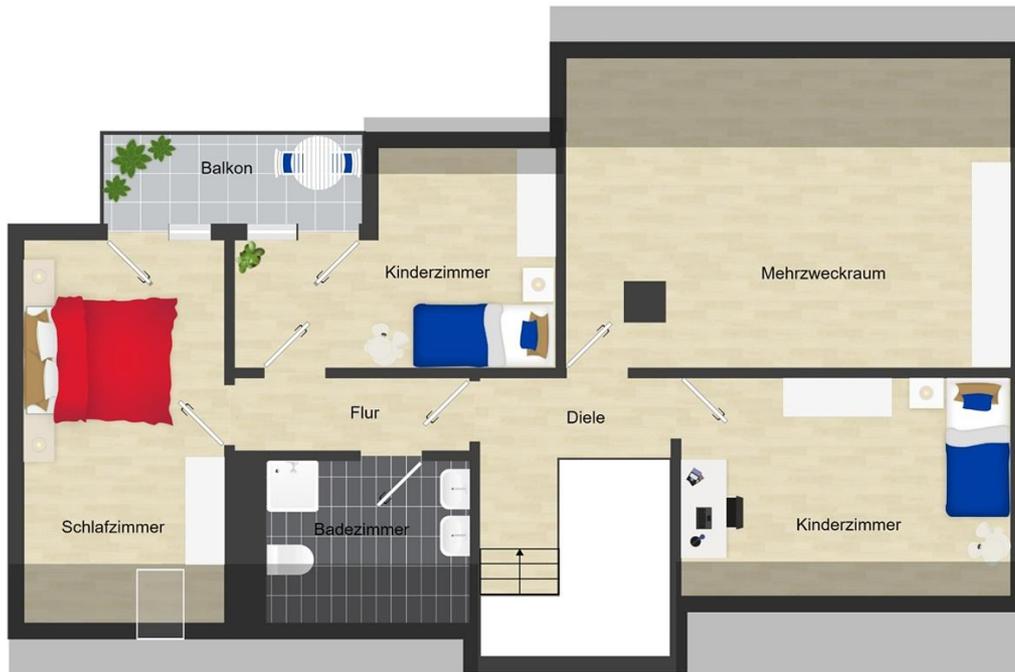


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Dachgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Untergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital

— C —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

### RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

**1**

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion