





91350 Gremsdorf

Stattliche Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und zwei Garagen



478.000€

Kaufpreis

187 m²

280 m²

Grundstücksfläche

Wohnfläche

7,5 Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187 m²
Nutzfläche	130 m²
Gesamtfläche	317 m²
Grundstücksfläche	280 m²
Zimmer	7,5
Einliegerwohnung	~

Zustand

1994 Baujahr

Preise & Kosten

Kaufpreis	478.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Energieausweis	
Baujahr (Haus)	1994
Allgemeine Infos	
verfügbar ab	sofort möglich





Ausstattung

Allgemein		Bad	
Gäste-WC	✓	Wanne	~
		Dusche	~
Küche		Fenster	~
Einbauküche	~		
		Bodenbelag	
Heizungsart		Fliesen	✓
Zentralheizung	~	Laminat	~
Befeuerung		Stellplatzart	
Öl	~	Garage	~
unterkellert			
unterkellert	ja		





Beschreibung

Die etwas andere Doppelhaushälfte ...

Ehemaliges Galeriehaus aus den 90 er Jahren mit einer stattlichen Abmessung von ca. 14,5 Meter mal ca. 6,5 Meter.

Ideal für die große Familie, oder als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss:
Windfang ca. 3,2 m²
WC ca. 2,1 m²
Küche ca. 13,1 m²
Hauswirtschaftsraum ca. 7,4 m²
offener Wohn-/ Essbereich ca. 22 m² und ca. 16,9 m²
zwei Terrassen mit ca. 11 m² und 15,6 m²

Dachgeschoss:
Diele ca. 16,9 m²
Schlafzimmer mit Ankleide ca. 18 m²
Tageslichtbad ca. 6,2 m²
Kinderzimmer ca. 10,1 m²
Büro ca. 7,7 m²
Studio ca. 16,6 m²

Die Aufteilung der Einliegerwohnung über den beiden Garagen: Zugang über eigenes Treppenhaus Wohn-/ Ess- / Kochbereich Schlafzimmer Duschbad

Souterrain- Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 130 m², davon anrechenbare Wohnfläche ca. 53 m² (2 Apartments) Vorraum ca. 5,5 m² Vorratskeller ca. 5,58 m² Heiz-/ Tankraum ca. 14,5 m² große Werkstatt ca. 37,5 m² Flur 2,8 m² Keller ca. 5,4 m² Fahrradkeller ca. 5,2 m²

Die Aufteilung der beiden Apartments im Souterrain mit einer Fläche von ca. 23 m² und 30 m². Zugang über eigenen Treppenabgang Kochbereich Wohn-/Schlafzimmer Duschbad

Die Flächen der beiden Apartments im Souterrain sind jedoch nicht in der Wohnfläche mit einbezogen worden. (siehe Hinweis auf Feuchtigkeit)

Ausstattung: massive Bauweise sehr gute Raumaufteilung helle Innentüren und Zargen - Ausführung Esche weiß





lichtdurchflutete Räume

Isolierglasfenster in Kunststoffausführung mit Rollläden

dekorative Marmor-Fensterbänke

Windfang mit Zugang zur Küche und Essbereich

großer Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse und Garten

Küche mit Zugang zur Terrasse und Garten sowie zum Hauswirtschaftsraum und Essbereich

Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Gäste-WC mit Fenster (EG)

Tageslichtbad mit Waschbecken, Badewanne, Dusche und WC (OG)

TV und Telefonanschluss in fast allen Wohnräumen

Kabelanschluss

neue Ölzentralheizung 2021

Fußbodenheizung in der DHH und in den Einliegerwohnungen

Bodenbeläge:

Fliesen in allen Wohnräumen, Windfang, Hauswirtschaftsraum, Sanitärbereich und Küche. Laminatboden in der Diele DG

Die weitere Ausstattung der Einliegerwohnung im DG:

Duschbad mit Fenster und WM-Anschluss

Einbauküche

Zum Anwesen gehören zwei Garagen eine davon mit Abstellraum und Starkstromanschluss.

Hinweis: Im Souterrain und Kellergeschoss dringt seitlich Feuchtigkeit ein.

Um das Souterrain jedoch wieder bewohnbar zu machen, muss die gesamte Souterrain- und Kellergeschossfläche mit einem neuen Isolieranstrich versehen und eine Drainage gelegt werden. Aufgrund dessen wurde mittlerweile das Objekt von Fachleuten und Handwerkern begutachtet, um einen Sanierungsvorschlag mit Kostenvoranschlag zu erstellen.

Der Kostenvoranschlag liegt bei ca. EUR 70.000,---

Das Objekt wird im derzeitigen Zustand verkauft.

Der Zustand des Anwesens ist bereits bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigt worden.

Lage

im Landkreis Erlangen / Höchstadt im idyllischen Aischtal in Gremsdorf am Ortsrand nur Anliegerverkehr -

Ein naturnahes Umfeld mit hohem Freizeitwert durch die idyllisch, ländliche Umgebung mit viel Weiher- und Waldgebieten und das Landschaftsschutzgebiet Mohrhof.

Bekannt sind hier besonders die Spezialitäten in den fünf Gasthöfen und Gasthäusern von September bis April für die Aischgründer Karpfen.

In Gremsdorf befindet sich eine Kindertagesstätte - eine familienunterstützende Erziehungs- und Bildungseinrichtung, in der Krippenkinder vom 1. bis 3. Lebensjahr, Kindergartenkinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt sowie Schulkinder von der 1. bis zur 4. Klasse betreut werden.

Sonstige Angaben

Bedarfsausweis, Wert 127,2 kWh/m² a), Öl, Baujahr 1994, Baujahr Anlagentechnik 2007, Energieeffizienzklasse D.





































































