



## 91338 Igensdorf

# Beeindruckende Villa am Waldrand mit traumhaftem Spa-Bereich



**995.000 €**

Kaufpreis

**361 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**964 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Fürth**

Kathrin Weidel

Tel.: 0911 / 477 213-52

[kathrin.weidel@remax.de](mailto:kathrin.weidel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	361 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	158 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	964 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Das exklusive Anwesen ist hochwertig und mit vielen Extras ausgestattet:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller
- Soundsystem im gesamten Haus von Bang & Olufsen
- Elektrische Jalousien
- Aufwändige Wand- und Deckengestaltung
- Ausstattung der Fußböden mit Solnhofener Naturstein, Fliesen und hochwertigen Teppichböden
- Gegensprechanlage im gesamten Haus
- Alarmanlage

Erdgeschoss:

- Wellnessbereich im Erdgeschoss
- Pool (7m x 3 m) mit Gegenstromanlage, Beheizung und elektrischer Abdeckung
- Entfeuchtungsanlage im Poolbereich

Obergeschoss:

- 2 Balkone
- Ankleidezimmer

Untergeschoss:

- Fitnessbereich mit Dampfbad und Whirlpool
- Hydrotherapie-Anlage von Trautwein
- Imposantes Kreuzgewölbe
- Doppelgarage (hintereinander)
- Zugang zum Garten

Außenbereich:

- PKW-Stellfläche
- 2 Terrassen
- Offener Außenkamin mit Grillfunktion
- Automatische Bewässerungsanlage



## Beschreibung

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

Willkommen in dieser beeindruckenden Villa, die mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 361 m<sup>2</sup> verteilt auf 7 Zimmern, darunter 4 Schlaf- und 2 Badezimmern überzeugt. Diese exklusive Villa mit gehobener Ausstattung wurde 1985 auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 964 m<sup>2</sup> in einer gepflegten Wohngegend erbaut.

Beim Betreten der Villa werden Sie von einem repräsentativen Eingangsbereich empfangen, der nahtlos in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Die großen Fensterfronten im Wohnzimmer sorgen für eine angenehme und helle Atmosphäre. Die Echtholz-Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen.

Ein besonderes Highlight dieser Villa ist der außergewöhnliche Wellnessbereich im Erdgeschoss. Hier können Sie im Schwimmbad trainieren oder in der Sauna entspannen.

Im Obergeschoss befinden sich die 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer, ein großzügiges Bad sowie ein Ankleideraum. Auf 2 Balkonen können Sie den Blick in den Garten genießen. Das Highlight im Untergeschoss ist ein großzügiger Fitnessbereich mit Dampfbad sowie der direkte Zugang zur geräumigen Doppelgarage. Ihren gepflegten Garten können Sie auf 2 Terrassen genießen.

In Igensdorf leben Sie inmitten der Natur, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten der nahegelegenen Städte Forchheim, Erlangen und Nürnberg genießen können.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis: 04.02.2030  
Baujahr lt. Energieausweis: 1985  
Energieverbrauch beträgt : 134,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wesentlicher Energieträger der Heizung: Öl  
Energieeffizienzklasse: "E"

## Lage

Willkommen in Igensdorf, einem charmanten Ort, der sich harmonisch in die malerische Landschaft des oberfränkischen Landkreises Forchheim einfügt. Igensdorf besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und bietet eine perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben.

Die Gemeinde liegt nur 30 Autominuten von der Metropole Nürnberg entfernt, die mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten überzeugt. Auch die Städte Erlangen und Forchheim sind bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was Igensdorf zu einem idealen Wohnort macht.

In Igensdorf selbst finden Sie eine freundliche Gemeinschaft, die durch ein reges Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen geprägt ist. Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Grundschule, mehrere Kindergärten und 2 Kinderkrippen befinden sich direkt in Igensdorf. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Gräfenberg, Eckental, Ebermannstadt und Forchheim. Mehrere Arztpraxen sowie ein Pflegedienst sind ebenfalls direkt in Igensdorf vorhanden.

Umgeben von sanften Hügeln und grünen Wäldern, lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radfahrten und anderen Freizeitaktivitäten ein. Die idyllische Natur bietet nicht nur Erholung, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für Familien und Naturliebhaber.



Ob Sie auf der Suche nach einem ruhigen Rückzugsort oder einem familienfreundlichen Umfeld sind – Igensdorf bietet Ihnen die perfekte Grundlage für ein erfülltes Leben in einer der schönsten Regionen Deutschlands.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.2.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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)

\*\*\*\*\*

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!







# Capital



**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



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

















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 / 190 081 57**

**RE/MAX Immobilien**  
Kathrin Weidel  
Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth  
weidel-immobilien.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion