



## 91564 Neuendettelsau

# Wohnen in Bestlage! Zweifamilienhaus in Neuendettelsau!



**549.000 €**

Kaufpreis

**212 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**757 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringler-immobilien.de](mailto:info@ringler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	212 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	757 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.06.2024
gültig bis	10.06.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	82.5
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr 1981



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Einfach Wohnen und Arbeiten verbinden. Das ist das was dieses Haus auszeichnet.

Das aus dem Baujahr 1981 stammende Zweifamilienhaus befindet sich in bester Wohnlage von Neuendettelsau.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige und abgeschlossene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> (ohne Terrassenfläche).

Es befindet sich in der Erdgeschosswohnung ein sehr großes Wohn- und Esszimmer mit Holzkachelofen (Einsatz muss getauscht werden), das durch eine große Terrassentürfront sehr hell und lichtdurchflutet ist. Der nachträglich angebrachte Anbau (1989) ermöglicht den Zugang vom Wohn- und Esszimmer in die beiden beheizbaren Arbeitsräume. Über das Wohn- und Esszimmer gelangt man auf eine Terrasse und in den Garten. Der herrliche Garten lädt zum Verweilen ein. Des weiteren ist ein Schlafzimmer mit separater Ankleide, ein großes Zimmer, eine Küche mit Vorratskammer, ein Badezimmer mit Dusche/Badewanne sowie ein Gäste-WC vorhanden. An die Küche schließt ebenfalls die Terrasse an und es führt eine weitere Tür in das Wohn- und Esszimmer. Über den zentralen Flur sind alle Räumlichkeiten erreichbar und auch von hier gelangt man über das Treppenhaus in den Keller und in das Dachgeschoss.

Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> (ohne Balkonfläche) und verfügt über 4 Zimmer.

Es befindet sich hier ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie eine Gäste-WC und eine kleine Küche.

Die Räume sind über die Diele zu erreichen. An die Loggia grenzt das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Beide Räume ermöglichen den Zugang.

Die Wohnung im Dachgeschoss wird derzeit bewohnt.

Das Zweifamilienhaus ist voll unterkellert. Es befinden sich dort weitere Räumlichkeiten.

Es besteht die Möglichkeit über eine Außentreppe die Kellerräume zu betreten.

Ein innenliegender Zugang zu den Kellerräumen ist über die Erdgeschosswohnung ebenfalls gegeben.

Zum Anwesen gehört ein Garten und eine Garage mit separaten Geräteraum.

Das Haus wird über eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1981 beheizt.

Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 82,5 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse -c.

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Eine Solaranlage für Warmwasser ist vorhanden.

Die Heizungsanlage und der Kachelofeneinsatz muss erneuert werden.

## Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in bester Wohnlage und in einem sehr ruhigen Wohnumfeld. In nur wenigen Minuten ist der Bahnhof, sowie Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Restaurants erreichbar.

Neuendettelsau ist eine Gemeinde im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und zählt zur Metropolregion Nürnberg. In Neuendettelsau finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene Sporteinrichtungen, Kindergarten, Grund- und weiterbildende Schulen. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute medizinische Versorgung, mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie



Alten- und Pflegeheime. Die Gemeinde Neuendettelsau ist Zentrum der evangelischen Kirche und Diakoneo. Die Augustana-Hochschule ist die kirchliche Hochschule der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern und ebenfalls in Neuendettelsau beheimatet. Sie ist den theologischen Fakultäten an den Universitäten gleichgestellt.

Die Verkehrsanbindung von Neuendettelsau an das überregionale Straßen- und Autobahnnetz ist in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an die Autobahn A6 ist in ca. 2 km Entfernung. Neuendettelsau verfügt über einen eigenen Bahnhof, von dem aus die umliegenden Ortschaften, die Stadt Ansbach sowie der Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen schnell und bequem zu erreichen sind.









































