



91126 Kammerstein

Offene Besichtigung am Sonntag, 09.02.2025 um 13:00 Uhr | Charmantes Wohnen in Waldnähe



399.900 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

488 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Nutzfläche	29 m ²
Grundstücksfläche	488 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1950
----------------	------

Zustand

Baujahr	1950
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Dieses charmante Anwesen vereint Gemütlichkeit und Funktionalität auf einer Wohnfläche von ca. 130 m² und bietet Ihnen vier gut durchdachte Zimmer, die ideal für Familien sind, die Wert auf Komfort und Privatsphäre legen. Darüber hinaus lädt der Naturgarten zum Entspannen ein.

Das Haus wurde in den Jahren 2000 bis 2004 einer Komplettsanierung unterzogen. Nach und nach wurde in den Jahren 2015 bis 2021 wie folgt modernisiert:

- Erneuerung Garagendach 2019
- Einbau Kaminofen 2016
- Anbringung Fliegengitter an den meisten Fenstern inkl. Dachterrassentür 2016
- Anbringung Lichtschachtabdeckungen an Kellerfenstern
- Anbringung von Innenrollos an den Wohnraumfenstern
- Heizungsanlage getauscht 2021
- Erneuerung Gartenzaun mit Stabmatten
- Erneuerung Dachflächenfenster

In dem Zuge wurde in der Küche 2019 das Cerankochfeld ersetzt und eine neue Geschirrspülmaschine sowie ein Kühlschrank 2021 eingebaut.

In 2022 wurde das Badezimmer komplett neu gemacht.

Zusammenfassend hält das Anwesen folgende Details parat:

- 130 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer verteilt über zwei Etagen
- Energieeffizienzklasse G
- Gaszentralheizung für effiziente Wärmezufuhr
- Fußbodenheizung im Wohn-/ Essbereich
- Holzfenster 2009 mit 2-fach Isolierverglasung
- Fliesenböden in Flur, Wohnzimmer und Küche
- Laminatboden in den Schlafzimmern
- Einbauküche mit modernen Geräten
- modernes und geräumiges Badezimmer mit bodenbündiger Dusche
- Separates Gäste-WC im Obergeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- teilweise Holzbalkendecken für gemütliches Ambiente
- Gut isolierte Dachkonstruktion



- Eigener Kaminofen im Wohnzimmer für Erwärmung der Raumlaut und Wohlfühlambiente
- Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- mögliche Nutzung der Dachterrasse
- Regenwasserzisterne

Das Haus bietet Potenzial für umweltbewusste Optimierungen, die langfristig gesehen den Wohnkomfort zusätzlich steigern.



Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, den 09.02.2025 um 13:00 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 10 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 09.02.2025 und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Gegend, die zum einen ein sicheres Wohnumfeld und zum anderen Naturliebhabern und Entdeckern Abwechslung bietet. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten rundet die Wohnlage entsprechend ab.

Die Innenräume des Hauses zeichnen sich durch eine clevere Aufteilung aus, die für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sorgt. Das gemütliche Wohnzimmer mit der offenen Küche und dem zentral liegenden Essbereich lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein, während die hellen Schlafzimmer Rückzugsorte für erholsame Nächte bieten. Zudem verfügt das Haus über ein modernes Bad sowie eine funktionale Küche, die Hobbyköchen viel Freude bereitet. Im Keller ist Raum für weitere Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis: 1950
Endenergiebedarf beträgt 212,2 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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

Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen, während Sie dennoch gut an die städtische Infrastruktur angebunden sind.

Diese Wohnimmobilie liegt in einer idyllischen und ruhigen Wohngegend, die sowohl für Familien als auch für Paare und Einzelpersonen attraktiv ist. Die Straße ist geprägt von einer harmonischen Bebauung mit viel Grün und sorgt für eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre. Die Umgebung zeichnet sich durch eine geringe Einwohnerdichte aus, was den Vorteil einer entspannteren und privateren Wohnsituation bringt.

Einer der wichtigsten Vorteile dieser Lage ist die Nähe zu essenziellen Verkehrsanbindungen. Der nächste internationale Flughafen ist in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar, was für Vielflieger und Geschäftsreisende äußerst praktisch ist. Zudem liegt die nächste Autobahnauffahrt rund 15 Autominuten entfernt, was eine hervorragende Anbindung an das nationale Straßennetz sicherstellt.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut zugänglich. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, lediglich rund 200 Meter entfernt. Dies erleichtert den täglichen Pendelverkehr und ermöglicht eine komfortable Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.



Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung einen schönen Spielplatz, der ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt. Dazu ergänzt ein nahegelegenes Sportcenter die Möglichkeiten für sportliche Betätigungen. So werden sowohl Familien mit Kindern als auch sportbegeisterte Einzelpersonen angesprochen.

Diese Wohnlage verbindet das Beste aus ländlicher Ruhe und verkehrstechnischer Erreichbarkeit, perfekt für Menschen, die eine angenehme Balance zwischen Lebensqualität und Mobilität suchen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 212.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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

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







RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



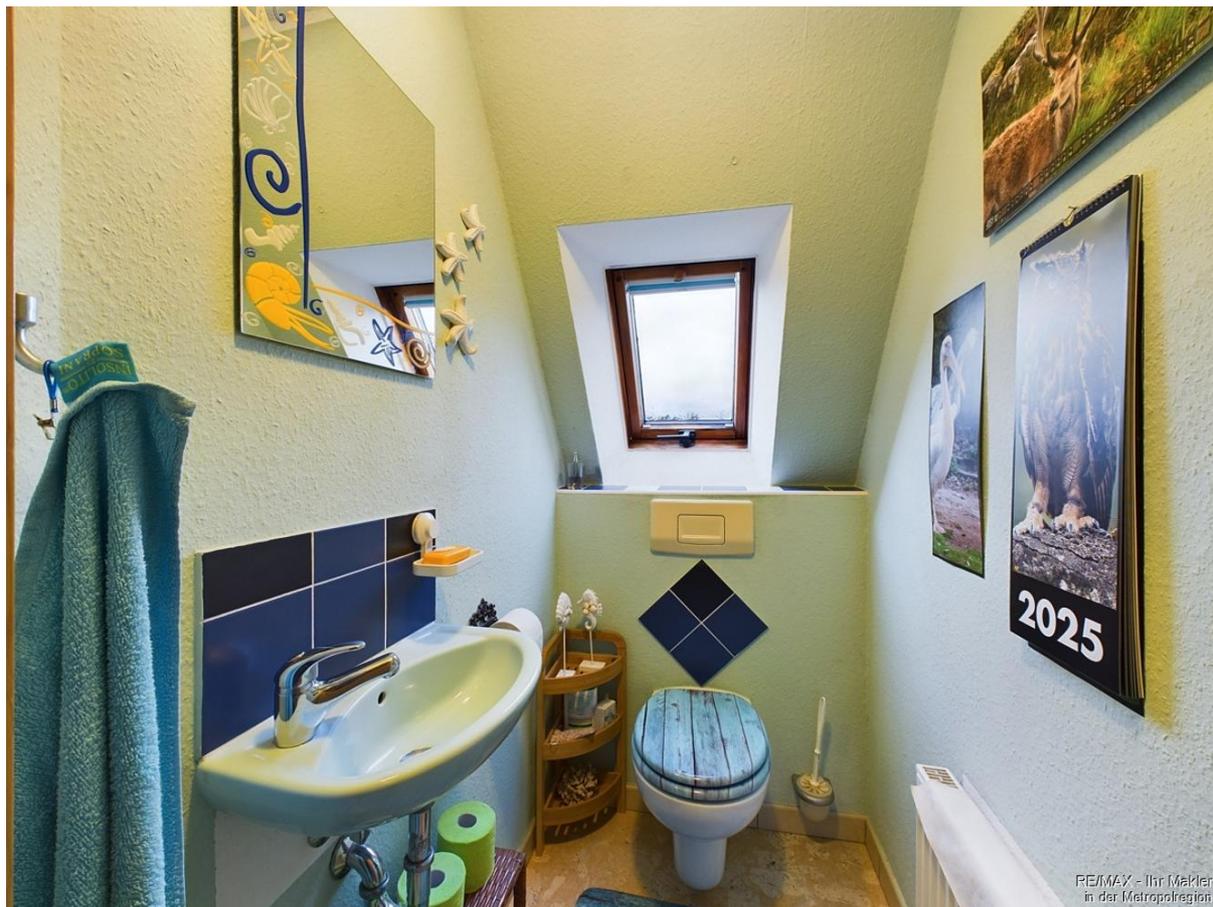






RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

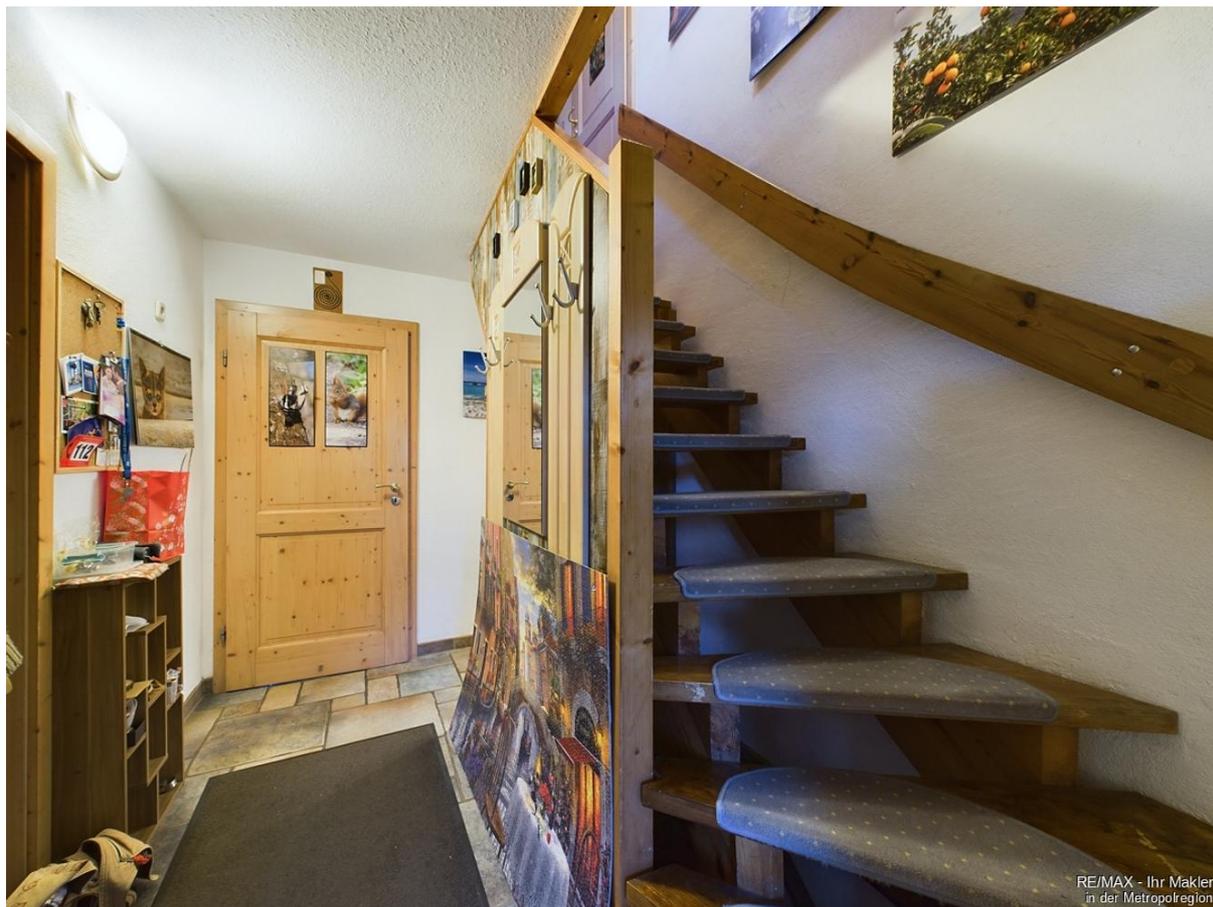


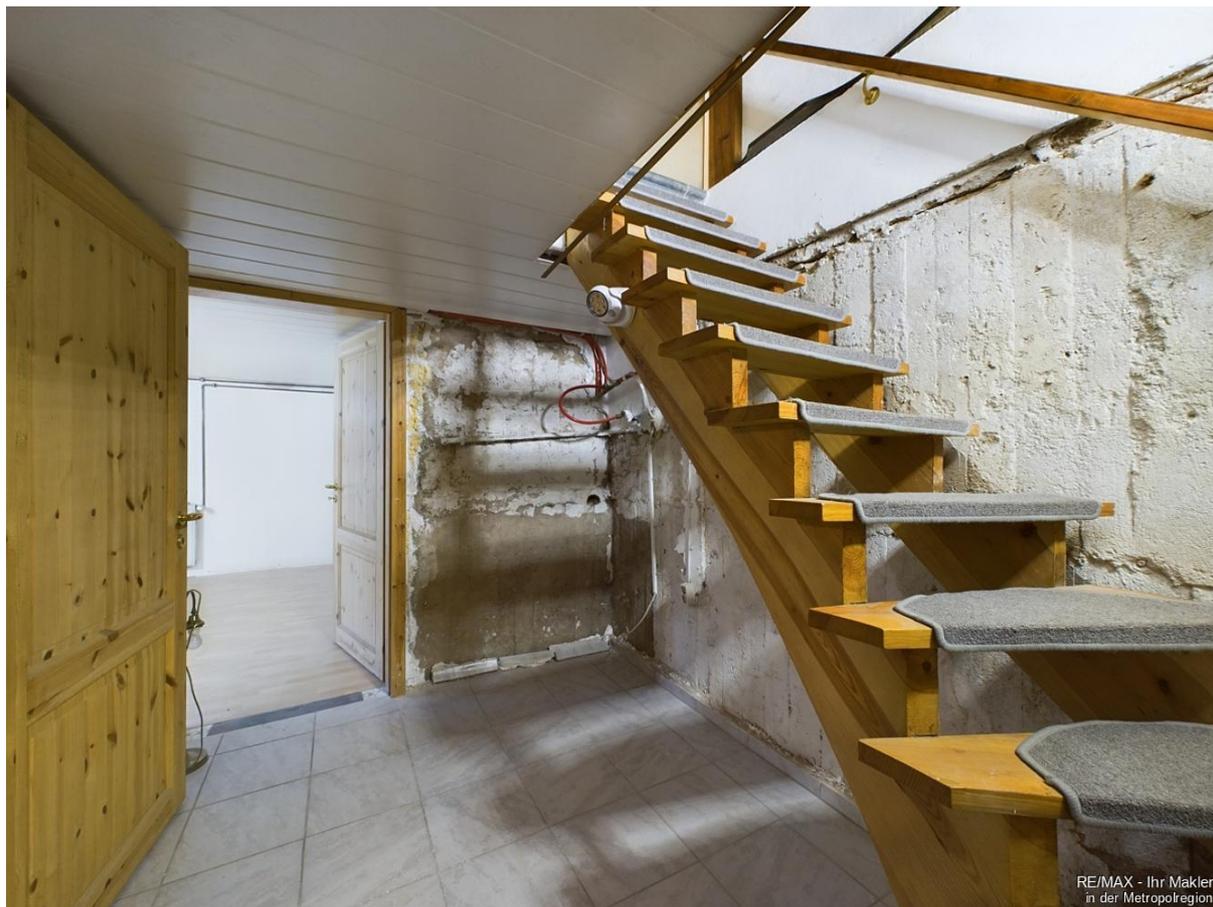




RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









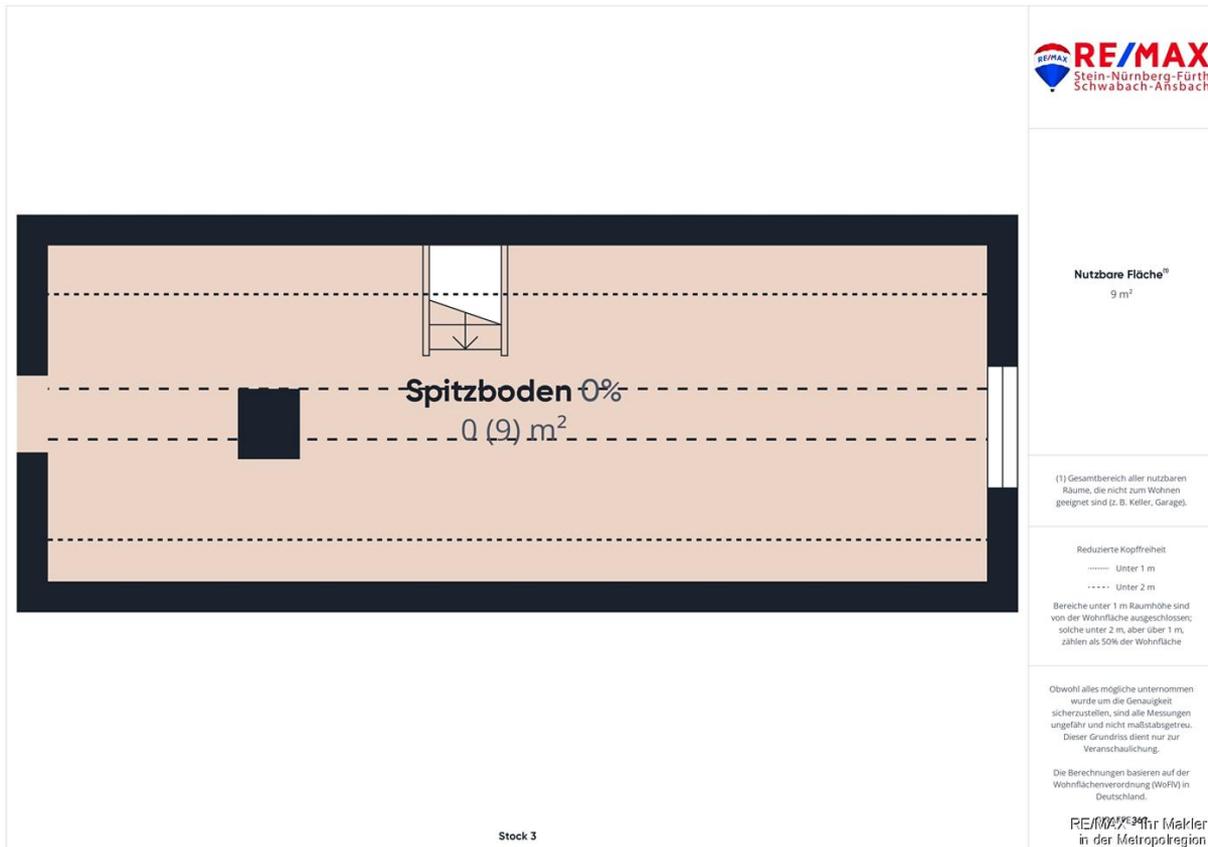
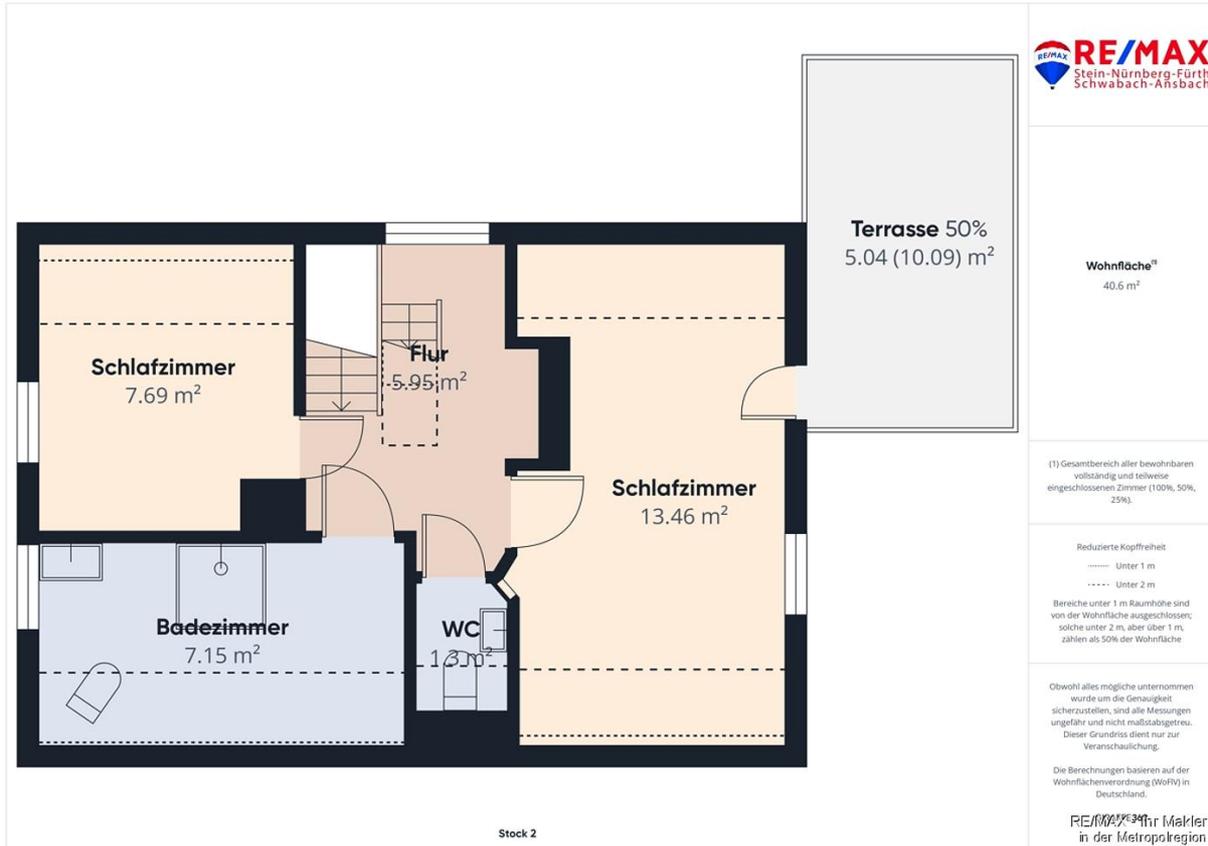


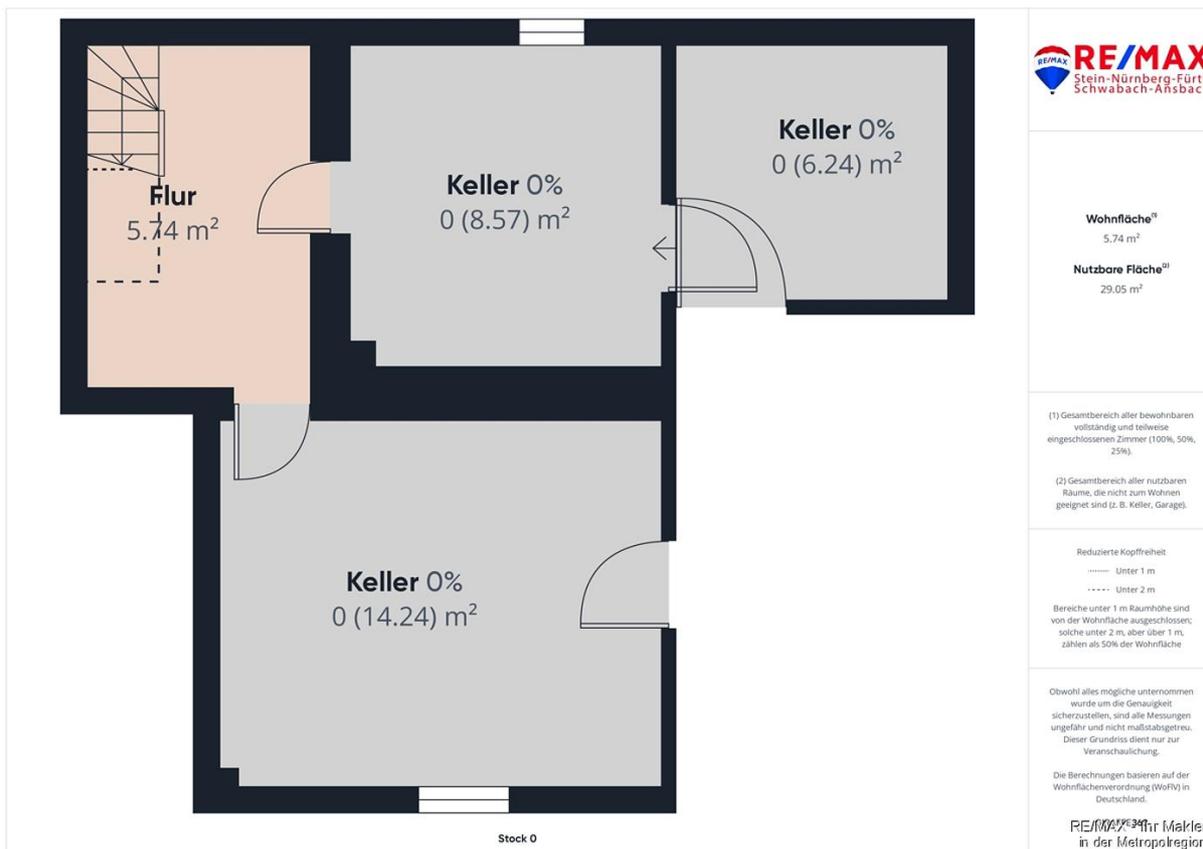




RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion







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 für 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

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion