



90614 Ammerndorf

Ihre Hauschance mit Potenzial! Einfamilienhaus in Ammerndorf!



299.000 €

Kaufpreis

82 m²

Wohnfläche

476 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m ²
Grundstücksfläche	476 m ²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	28.06.2024
gültig bis	27.06.2024
Baujahr (Haus)	1959
Endenergiebedarf	518.9
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % €
Aussen-Courtage	2,38 %

Zustand

Baujahr	1959
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Das Einfamilienhaus mit Potenzial wurde ca. im Jahr 1959 erbaut und befindet sich in guter Wohnlage in Ammerndorf.
Ein Anbau erfolgte ca. im Jahr 1964.

Das Einfamilienhaus verfügt über 3-4 Zimmer.
Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnküche, ein Wohn- und Esszimmer sowie ein Schlafzimmer mit Balkon.
Ein Bad/WC ist ebenfalls im Erdgeschoss zu finden. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Klimagerät.

Über das Treppenhaus, direkt neben der Eingangstür gelegen, gelangt man ins Dachgeschoss und in die Kellerräume.
Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer. Der Rest des Dachgeschosses eignet sich gut zum weiteren Ausbau.

Das Einfamilienhaus verfügt über einen Keller und eine kleine innenliegende Garage.
Im Keller befindet sich die Waschküche und der Heizraum. Der Heizraum verfügt über eine Dusche und ein WC.

Das Einfamilienhaus ist sanierungsbedürftig u. a. in den Bereichen Heizung, Fenster, Sanitär, Elektro und im Kellerbereich.

Das Haus wird über eine ältere Ölzentralheizung (sanierungsbedürftig) beheizt.
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden.
Der Energieverbrauchskennwert beträgt 518,9 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.

Die Raumaufteilung ist am Besten durch eine gemeinsame Besichtigung zu erfahren.

Lage

Ammerndorf ist ein Markt im Landkreis Fürth und etwa 16 Kilometer westlich von Nürnberg entfernt. Durch den Ort fließt die Bibert, die bei Zirndorf in die Rednitz mündet. In dem stolzen Ort im Herzen des Bibertgrundes erzählen sowohl die prächtigen Fachwerkfassaden der alten Mühle aus dem 17. Jahrhundert als auch die Häuser um den Marktplatz Geschichte. Bekannt ist Ammerndorf auch für sein Bier, das noch im Ort gebraut wird. Vom Ort aus führen herrliche Wanderwege in die Landschaft. Eine gute Busverbindung nach z. B. Nürnberg/Fürth ist vorhanden.

Der Ort Ammerndorf verfügt über Kindergärten, Gastronomie und Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten.

















