



## 91247 Vorra

# Großzügiges Haus in idyllischer, ruhiger Lage



**199.000 €**

Kaufpreis

**170 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**302 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Richard Fischer

Tel.: 0911 / 255 228-23

[richard.fischer@remax.de](mailto:richard.fischer@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	302 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1830
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1830
---------	------



## Ausstattung

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses Haus bietet die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Mit seinen zahlreichen Zimmern und Nutzungsmöglichkeiten ist es ideal für eine große Familie mit Homeoffice-Bedarf oder als Generationshaus.

Einige Räume des Hauses sind aktuell für 1.100 € monatlich vermietet, was das Haus für Kapitalanleger interessant macht.

Es besteht ein Mietvertrag für eine 10,25 kWp PV-Anlage mit einem 12,40 kWh Batteriespeicher und einer Wallbox für eine Laufzeit von 20 Jahren. Die monatlichen Kosten betragen 242,90 € für die ersten 36 Monate (ab April 2024), danach 266,70 €. Der Käufer soll diesen Mietvertrag übernehmen.

Die Ausstattungsmerkmale auf einen Blick:

- Baujahr ca. 1830
- mit Anbau erweitert ca. 1966
- Garage im Jahr 1993 erstellt
- Heizung stammt aus dem Jahr 1993
- ein Bad mit Badewanne, Dusche und WC von 1993
- zweites Bad mit Dusche und WC
- Fassade neu gestrichen im Jahr 2015
- Küche und Zimmer im EG sind im Jahr 2023 kernsaniert
- die Einbauküche kann gegen Ablöse übernommen werden
- die Fenster wurden nach und nach erneuert, letzte Erneuerung war im 2023
- Terrasse mit Überdachung von 2023
- Glasfaser vorhanden
- Strom-Verteilerkasten mit Kippsicherungen von 2024
- PV-Anlage von 2024

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder eine Besichtigung zu vereinbaren. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus Ihnen bietet und teilen Sie uns, was Ihnen das Haus Wert ist!



## Beschreibung

Dieses charmante Haus, das 1830 erbaut wurde und 1966 um einen Anbau erweitert wurde, bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort. Mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 geräumigen Zimmern ist es ideal für Familien, die auf der Suche nach ausreichend Platz sind. Zusätzlich gibt es 2 Badezimmer für erhöhten Wohnkomfort.

Das Haus verfügt über praktische Räumlichkeiten wie eine Waschküche und eine Werkstatt, die für vielfältige Zwecke genutzt werden können, die Nutzfläche ist ca. 50 m<sup>2</sup>. Der großzügige Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für kreative Gestaltungsideen.

Eine besondere Annehmlichkeit ist die Garage im Anbau, die nicht nur den Schutz Ihres Fahrzeugs gewährleistet, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet.

Zum Anwesen gehört ein ca. 302 m<sup>2</sup> großer Grundstück mit einem gepflasterten Innenhof. Die im Jahr 2023 neu angelegte Terrasse bietet einen schönen Ort zum Entspannen und geselligen Beisammensein.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 03.05.2027.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1830  
Endenergiebedarf beträgt 248,20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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

Vorra ist eine malerische Gemeinde, die im Landkreis Nürnberger Land liegt. Vorra bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine charmante Umgebung, die von Natur und Geschichte geprägt ist. Das Ortsbild wird von historischen Gebäuden und Kirchen geprägt, die die Tradition und Geschichte der Region widerspiegeln.

Die Lage zeichnet sich durch ihre idyllische Landschaft aus. Umgeben von sanften Hügeln und Wäldern, ist Vorra ein idealer Ort für Naturliebhaber und Wanderfreunde. Die Region bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die es ermöglichen, die Schönheit der Umgebung zu erkunden.

In der Nähe von Vorra gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, was die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort macht. Die gute Anbindung an die Städte Nürnberg und Lauf an der Pegnitz bietet zudem die Möglichkeit, die Vorzüge des Landlebens mit den Annehmlichkeiten der Stadt zu kombinieren.

Vorra ist ein Ort, der Ruhe und Naturverbundenheit schätzt und gleichzeitig eine starke Gemeinschaft und kulturelle Wurzeln pflegt. Es ist ein Ort, der sowohl für Einheimische als auch für Besucher einladend ist und die Möglichkeit bietet, die Schönheit und den Charme der bayerischen Landschaft zu erleben.

Vorra ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße 14 verläuft in der Nähe und



ermöglicht den Zugang zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Die Anbindung an das Autobahnnetz in der Region ist ebenfalls gegeben. Die Gemeinde ist auch an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.5.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 248.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.  
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](mailto: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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. 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. 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.



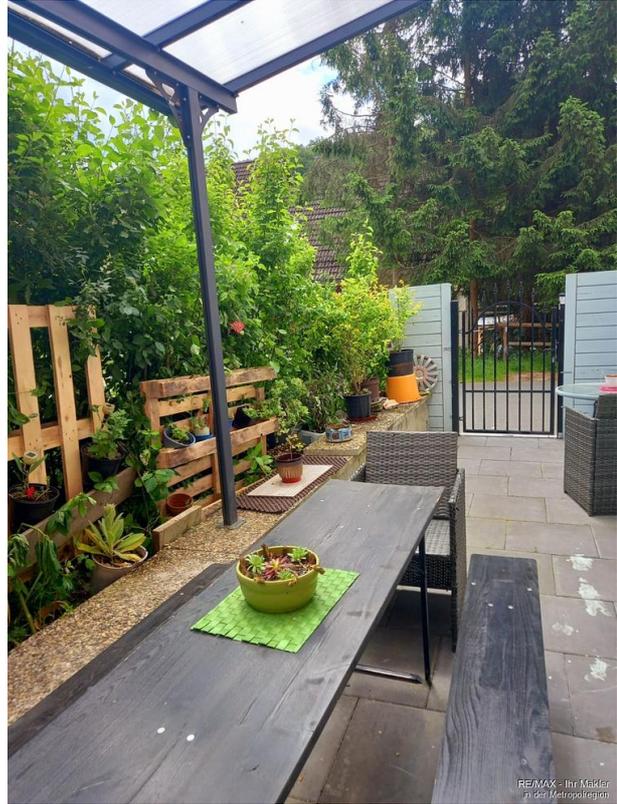
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

### RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion