



## 90584 Allersberg

Hier gibt es noch Rendite, ein tolles Investment in Ihre Zukunft



**379.900 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**410 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	410 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

## 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.

Link zur Landingpage:

<https://vr-homeview.com/re-max-immobilien/7652-ch>

Vorab ein wichtiger Hinweis: Die Eigentümerin bleibt, solange es körperlich geht, auf Mietbasis in dem Anwesen wohnen. Sie als Erwerber erhalten im Gegenzug eine ansprechende monatliche Kaltmiete für Ihr Investment. Weitere Einzelheiten und die nachhaltig erzielbare Miete bekommen Sie nach erfolgter Anfrage in einem Telefonat gerne mitgeteilt.

Ihr Investment oder später Ihr neues Zuhause ist wie folgt ausgestattet:

- 6 Zimmer, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss
- Massivbauweise
- teilunterkellert (Lager für Lebensmittel)
- Dachboden gedämmt
- Decken als Holzbalkendecken, vereinzelt mit Gipskartonplatten oder mit Holzdecken verkleidet mit Deckeneinbaustrahler
- Kunststoff-Fenster, 2-fach verglast (ohne Rollläden)
- Kunststoff-Haustüren
- Innentüren aus Echtholz
- Bodenbeläge bestehend aus Echtholzboden, Laminat, Fliesen
- Gas-Zentralheizung
- Kachelofen für Erwärmung Raumluft im Wohnzimmer EG, mit Zuluftkanal in andere Räume

Des Weiteren ist auf dem Grundstück vorhanden:

- liebevoll angelegter Garten, der zum Verweilen einlädt
- gepflasterte Zufahrt und geräumiger Innenhof
- große Garage mit Werkstatt
- Nebengebäude mit Wintergarten



Überzeugen Sie sich von der super Gelegenheit jetzt als Kapitalanlage und später, wenn Sie wollen als Eigennutz oder wieder vermieten.



## Beschreibung

Mit diesem exklusiven Angebot erwerben Sie Zukunft in Form einer lukrativen Kapitalanlage, die später zu Ihrem Eigenheim werden kann.

Das Wohnhaus wurde 1850 als erdgeschossiger Bau in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung errichtet. Durch einen Anbau in Form eines Nebengebäudes bestehend aus einer geräumigen Garage mit ausgebautem Dachgeschoss wurde das Wohnhaus erweitert. Insgesamt verfügt dieses charmante Anwesen über insgesamt 6 unterschiedlich große Zimmer und einen teilunterkellerten Bereich.

Das Haus wurde 1996 zum Teil kernsaniert. Unter anderem wurden die Fenster komplett getauscht, die Leitungen erneuert, die Heizungsanlage ersetzt und das Bad im Dachgeschoss modernisiert. Im selben Jahr wurde ein weiteres Nebengebäude errichtet, welches an die Garage anschließt. In diesem befinden sich der Hobbyraum und ein Wintergarten, welche entsprechend beheizt werden. Darüber hinaus ist im selben Gebäude noch ein weiterer Raum untergebracht, der derzeit als Holzlager genutzt wird.

Die Garage bietet nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und vieles mehr.

Das Dach des Haupthauses wurde 2003 komplett neu eingedeckt und die Haustüren im Jahr 2013 getauscht.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.08.2033.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1995  
Endenergiebedarf beträgt 270,5 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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

Das Einfamilienhaus befindet sich fast zentral gelegen im schönen ländlichen Allersberg

Die Gemeinde Markt Allersberg liegt im mittelfränkischen Landkreis Roth, mit kurzer Anbindung an die Autobahn A9 Nürnberg/München und in Nähe des Rothsees. Der Ort bietet Erholung vor den Toren Nürnbergs. In Allersberg finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch. Weiterhin sind auch Ärzte, Apotheke, Kindergärten, Grund- und Mittelschule vorhanden. Der Ort verfügt auch über einen Bahnhof mit S-Bahn-Verbindung.

Badespaß oder lange Spaziergänge am Seeufer, sind durch die Nähe zum Rothsee ebenfalls gegeben.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 270.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. 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 Verliebungstermin. 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



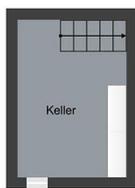
Erdgeschoss

**RE/MAX**  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



1. Obergeschoss

**RE/MAX**  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Kellergeschoss

**RE/MAX**

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital

---

C

**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. 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. 0981 / 977 799-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Kanalstr. 8 • 91522 Ansbach  
[www.remax-ansbach.de](http://www.remax-ansbach.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion