



91126 Kammerstein / Barthelmesaurach

Wecken Sie dieses Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Dornröschenschlaf Wohnen & Leben in Barthelmesaurach



450.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

891 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: +49 911 24 77 500

anfragen@spardaimmobilienvelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	891 m ²
Zimmer	7
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.10.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	139.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Bauweise

Fertigteilebauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss: hier ist mit einem Epoxidharzboden ausgestattet. Im kleinen Zimmer und in einem Zimmer ist ein Laminatboden und im Bad sind moderne große Fliesen verlegt. Im Schlafzimmer ist ein Teppichboden verlegt.

Untergeschoss: Im Wohnzimmer und den beiden Zimmern ist ein Teppich und im Flur und Küche ein Epoxidharzboden verlegt. Das Bad mit Wanne und Dusche und die beiden Kellerräume sind gefliest. Vom größten Kellerraum aus gelangen Sie ebenfalls direkt in Ihren Garten.

Am Haus angebaut ist eine große, innen ohne Trennwand, Doppelgarage mit integriertem Abstellraum.

Der 5.000 ltr. Tank ist ein Erdtank in der Einfahrt.



Beschreibung

Wir freuen uns Ihnen dieses im Jahr 1973 in Fertigbauweise errichtetes Ein- oder Zwei Familienhaus anbieten zu können. Es kann mit wenig Aufwand zwei eigenständige Wohnungen "umgebaut" werden. Beide Wohnungen verfügen über eigene Küchen, Bäder, etc.

Da das Haus an einem leichten Hang steht, eignet sich das Untergeschoss ebenfalls als Wohnbereich.

In der Erdgeschoss-Wohnung befinden sich Ihr großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, dem offenen Essbereich, Schlafzimmer, ein weiteres kleines Zimmer, dem neu und hübsch renovierten Badezimmer mit Wanne und Dusche, der Küche, sowie einer Speisekammer.

Um Untergeschoss befindet sich ebenfalls ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu Ihrer Terrasse und Garten, zwei Zimmer, einem Bad mit Wanne, dem separaten WC, sowie dem Heizungskeller und zwei Kellerräume.

Das sehr große Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve und ist noch nicht ausgebaut und bietet eine sehr große Fläche.

Diese Immobilie bietet vielerlei Möglichkeiten, sich selbst und die eigenen Vorstellungen von Glück und Wohnen zu verwirklichen.

Fazit: Worauf warten Sie noch? Wecken Sie dieses liebevolle Häuschen aus dem Dornröschenschlaf und schaffen Sie sich Ihr eigenes Wohnglück!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise!

Lage

Wohnen Sie umgeben von netten Nachbarn ...

Barthelmessaurach ist einer von mehreren Gemeinden von Kammerstein.

Barthelmessaurach liegt zwischen Schwabach und Abendberg. Der Brombachsee in der Naherholungsregion fränkisches Seeland können Sie in wenigen Minuten mit dem Auto erreichen.

Naturliebhaber können auch direkt von zu Hause aus den Heidenberg erkunden. Wer sein Handicap aufbessern möchte, findet um die Ecke in Abenberg mit einem Golfplatz die Möglichkeit dazu.

Die Bundesstraße 466 tangiert den Ort und verläuft in das nahegelegene Schwabach.

Die Stadt Schwabach hat an die 40.000 Einwohner und liegt südlich, unweit von Nürnberg. Schwabach bietet hervorragende Verkehrsanbindungen. Mit dem PKW gelangen Sie in Windeseile über die Bundesstraße B2 nach Nürnberg und Fürth. Die Stadt Schwabach wird von den Bundesstraßen 2 und 466 durchlaufen. Auch die exzellente S-Bahn Anbindung Schwabachs wird Sie begeistern. So gelangen Sie nur in 15 Minuten nach Nürnberg oder in 7 Minuten nach Roth mittels Regional- und S-Bahn im 20-Minuten-Takt.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind vor Ort. Sämtliche weiterführende Schulen sind in Schwabach ansässig.



Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:se@spardaimmobilienvelt.de)















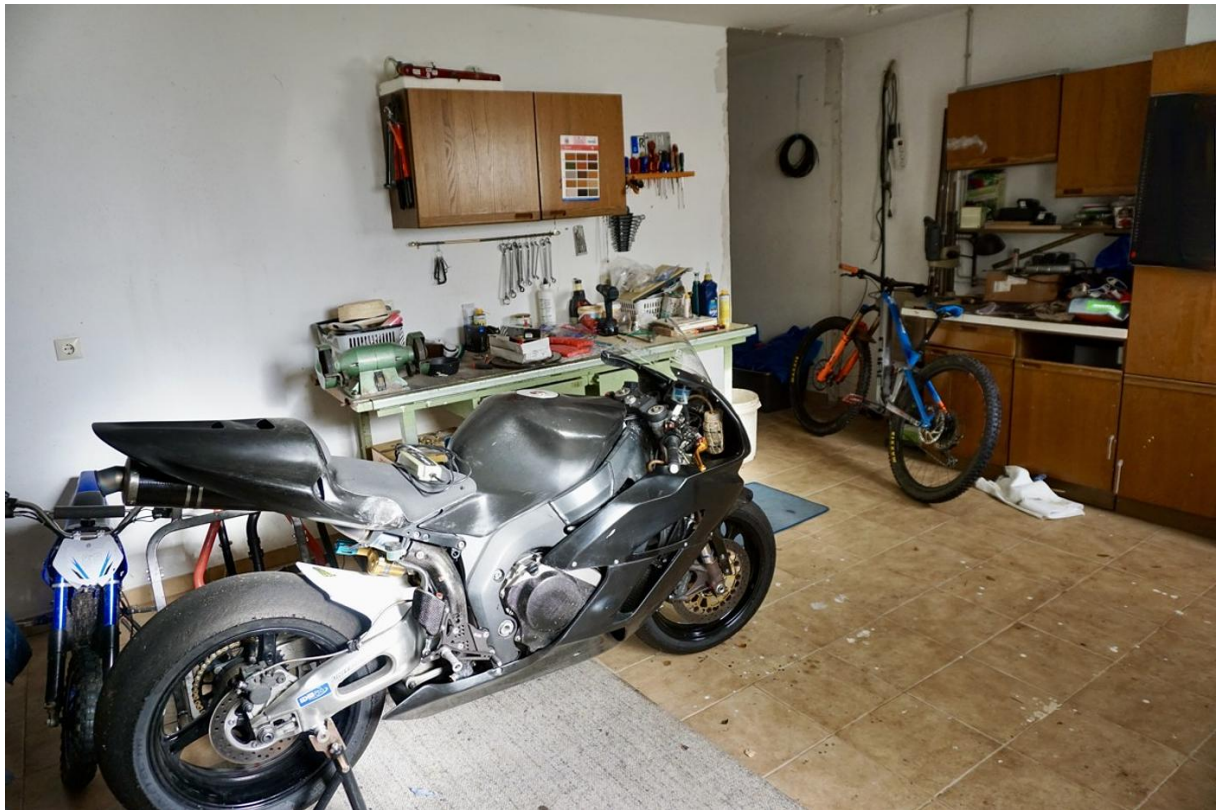
























Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

