



**Yvonne Weiss
Immobilien**

Handwerkertraum in 91166 Georgensgmünd – Reihenmittelhaus mit ca. 160 m², Terrasse, zwei Balkone, Garten und Carport



Kaufpreis: 320.000,00 €

Provision für Käufer: Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus dem notariellen Gesamtkaufpreis, verdient und fällig am Tage der Beurkundung.

Haustyp: Reihenmittelhaus

Grundstücksfläche ca.: 269,00 m²

Wohnfläche: 160,00 m²

Nutzfläche ca.: 55 m²

Etagenanzahl: 4

Schlafzimmer: 5

Badezimmer: 3

Gäste-WC: 1 vorbereitet

Keller: Ja

Baujahr: 1961

Art der Immobilie: Massivhaus

Qualität der Ausstattung: Gut

Heizungsart: Zentralheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Bezugsfrei: Nach Absprache

Stellplatz: Carport, auch für zwei Kleinwagen hintereinander geeignet

Objektbeschreibung:

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Sie suchen ein geräumiges, bezahlbares Haus im Grünen?

Sie lieben die Natur mit einer schnellen Zugverbindung nach Nürnberg?

Sie wollen Ihr Haus nach Ihren Wünschen neu gestalten?

Dann ist dieses wertstabile, große und ruhige Reihenmittelhaus im Grünen mit zwei Gärten, zwei Balkonen und einer großzügigen Terrasse genau das richtige für Sie. Es liegt im

beliebten Ort Georgensgmünd bei Roth. Vom Bahnhof in Georgensgmünd können Sie bequem in 23 Minuten den Nürnberger Hauptbahnhof erreichen.

Dieses Haus kann Ihnen alles zum Wohlfühlen bieten.

Das Haus wurde im Jahr 1961 erbaut und im Jahr 2000-2001 modernisiert. Die Wohnfläche beträgt **ca. 160,00 m²**.

Aufteilung der ca. 160,00 m² Wohnfläche:

Das Haus besteht aus drei Vollgeschossen ohne Dachschrägen. Zusätzlich gibt es einen ausgebauten Keller und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Erdgeschoss 57,50 m²

Vorbaus ca. 5,00 m²

Flur ca. 7,00 m²

Küche mit Essbereich ca. 17,00 m²

Wohnen ca. 20,00 m²

Terrasse ca. 8,50 m² (17 m² gesamt)

1.Obergeschoss 49,00 m²

Balkon Vorbaus ca. 2,50 m² (5,00 m² gesamt)

Kinderzimmer ca. 17,00 m²

Schlafzimmer ca. 16,00 m²

Balkon Schlafzimmer ca. 2,50 m² (5,00 m² gesamt)

Bad ca. 4,00 m²

Flur ca. 7,00 m²

2.Obergeschoss 44,00 m²

Schlafzimmer ca. 16,00 m²

Kinderzimmer ca. 17,00 m²

Bad ca. 4,00 m²

Flur ca. 7,00 m²

Dach 10 m², Raumhöhe ca. 2,05 m

Gedämmt, 10 m²

Keller 45,00 m²

Hobbyraum 21,00 m²

Flur mit Heizung 11,50 m²

Badezimmer mit Waschküche 12,50 m²

Das Haus wurde im Jahr 2000 bzw. 2001 kernsaniert

- Einbau der zweifachverglasten Rehau-Kunststofffenster
- Neuverlegung der gesamten Elektrik
- Erneuerung aller Wasser- und Abwasserleitungen
- Einbau einer neuen Gasheizung von Oertli
- Erneuerung des Kamins vom Keller bis zum Dach
- Einbau eines Ofens im EG, Wohnzimmer
- Neubau des Vorbaus und des Balkonvorbaus
- Neugestaltung der Terrasse im EG

Empfohlene Sanierungen:

- Erneuerung der Böden auf Wunsch
- Erneuerung der Gasheizung in den nächsten 5 Jahren
- Erneuerung der Dachbodenfenster
- Erneuerung der Terrassenüberdachung im Erdgeschoss
- Ergänzung erneuerbarer Energiequellen
- Erneuerung des Geländers und des Bodenbelags des Balkons im Vorbau
- Streichen der Gartenmauer

Eingang und Erdgeschoss: ca. 57,50 m²

In das Haus gelangen Sie durch einen ca. 5 m² großen Vorbau direkt in den einladenden Eingangsbereich im Erdgeschoss. Hier erwartet Sie ein gemütlicher, offener Küchenbereich mit Einbauküche und Sitzmöglichkeit. Weiter gelangen Sie in ein geräumiges Wohnzimmer mit ca. 20,00 m². Der Schwedenofen lädt zum gemütlichen Verweilen in frostigen Wintermonaten ein. Von hier aus treten Sie auf eine 17 m² große, überdachte Terrasse, die von beiden Seiten geschützt ist. Der grüne Garten zur Südseite, mit altem Baumbestand, lädt zum Spielen und Verweilen ein.

Keller: ca. 45,00 m²

Der Keller mit ca. 45 m² bietet einen großzügigen Waschraum sowie ein vollausgestattetes Badezimmer. Zudem gibt es zwei Räume, um Ihrem Hobby nachzugehen oder Dinge einzulagern. Unter der Kellertreppe können Sie sich eine gemütliche Ecke für Ihre Vorräte einrichten.

1. Obergeschoss ca. 49,00 m²

Über den Treppenaufgang gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort befinden sich ein kleiner Flur und ein Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Außerdem gibt es ein großes, helles Schlafzimmer und ein ansprechendes Badezimmer in hellen Farben auf dieser Etage. Vom Schlafzimmer aus können Sie direkt auf Ihren eigenen Balkon mit 5 m² gelangen. Ein besonderes Highlight ist der zweite Balkon mit einem herrlichen Ausblick auf die Gärten mit altem Baumbestand.

2. Obergeschoss - ca. 44,00 m²

Im zweiten Obergeschoss gibt es ein kleines Zimmer, das sich ebenfalls als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Zusätzlich gibt es hier ein großes, einladendes Schlafzimmer. Außerdem befindet sich auf dieser Etage ein ansprechendes Badezimmer. Alle Räume sind ohne Dachschrägen.

Dachgeschoss - ca. 10,00 m²

Über eine normale Holztreppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Drei große Dachfenster bieten einen herrlichen Blick auf die Nord- und Südseite des Hauses. In diesem großen Raum befinden sich ein Doppelbett, ein Schreibtisch sowie eine kleine Einbauküche.

Garten und Carport

Gegenüber dem Haus liegt Ihr etwa 92 m² großer zweiter Garten. Darauf befindet sich ein Holzgartenhaus, das als Lagerplatz oder als Spielstätte genutzt werden kann. Für

Gartenfreunde lassen sich hier auch Beete für Gemüse und Früchte anlegen. Zur Immobilie gehört ein separates Carport.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer charmanten, ruhigen Umgebung zu leben und ein attraktives Wohnambiente zu genießen.

Sonstiges

Das Haus bietet Platz für 5 Schlafzimmer, 3 Bäder und eine Toilette. Somit ist es ideal für eine große Familie mit Kindern sowie Großeltern oder für ein Paar, das gerne großzügig wohnen möchte. Es ist für Haustiere jeglicher Art geeignet und verfügt über zwei Zugänge. Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung beheizt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Lagebeschreibung

Willkommen in Georgensgmünd, einer charmanten Gemeinde im Herzen des fränkischen Seenlands, die mit ihrem traditionellen, bayerischen Flair und einer herzlichen Gemeinschaft begeistert.

Mit etwa 7.000 Einwohnern bietet dieser idyllische Ort eine nahezu perfekte Lebensqualität. Georgensgmünd ist bekannt für seine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka und Netto sowie lokale Bäckereien, Metzgereien und Fachgeschäfte mit regionalen Produkten. Besonders erwähnenswert ist der wöchentliche Bauernmarkt, auf dem frische, lokale Erzeugnisse direkt vom Erzeuger angeboten werden.

Die verkehrstechnisch günstige Lage direkt an der Bundesstraße B2 ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Schwabach und Roth, die jeweils nur etwa 10 Autominuten entfernt liegen. Auch die Autobahn A6 ist schnell erreichbar, sodass das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Nürnbergs in nur etwa 30 Minuten mit dem Auto erreicht werden kann. Für Pendler ist der Bahnhof Georgensgmünd ein idealer Knotenpunkt mit regelmäßigen Verbindungen nach Nürnberg, Roth und Treuchtlingen.

Die malerische Landschaft des fränkischen Seenlands beeindruckt durch ihre Naturschönheit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Umgeben von saftigen Wiesen und klaren Seen bietet diese Lage die perfekte Kombination aus Ruhe und Aktivitäten im Freien. Restaurants, Geschäfte und Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was einen hohen Wohnkomfort gewährleistet.

Ob Sie die ruhige Atmosphäre bevorzugen oder die zentrale Lage im beliebten Georgensgmünd: Dieses Reihenhaus bietet Ihnen die ideale Wohnsituation. Fußläufig erreichbare Annehmlichkeiten wie Geschäfte, Supermärkte, Arztpraxen, Kindergarten und Schulen machen den Alltag besonders komfortabel. Das neu gestaltete Hallenbad, der eigene Natursee sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur sorgen für Abwechslung und Erholung direkt vor der Haustür. Gegenüber dem Haus liegt eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Bahnhof und zur Grund- und Mittelschule in Georgensgmünd.

Alle Angaben über dieses Objekt stammen vom Eigentümer. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Zwischenverkauf sowie Irrtum bleiben vorbehalten.

Besichtigungstermine:

Mit unserer Anzeige erhalten Sie einen ersten Eindruck vom Immobilienangebot. Nutzen Sie die Gelegenheit für eine Besichtigung - gerne auch am Samstag oder Sonntag, sowie unter der Woche nach Absprache.

Rufen Sie Frau Yvonne Weiss, unter 0176 - 633 638 92 an.



Anbau



EG – Eingangsbereich und offene Küche mit Esszimmer



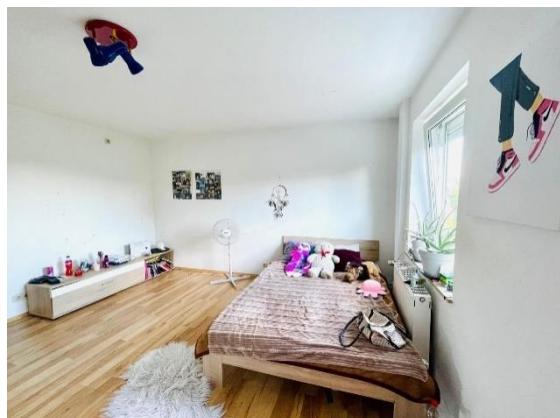
EG - Wohnzimmer



1. OG – Balkonanbau, Blick auf dem zweiten Garten



1. OG - Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer



2. OG - Kinderzimmer, Flur, Badezimmer, Blick in den Garten



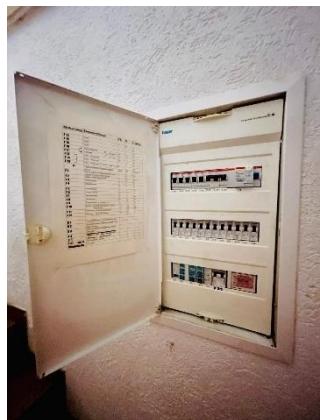
Ausgebautes Dach – Schlafzimmer, Küche, Büro



Terrasse



Zweiter Garten gegenüber



Heizungsraum



Keller