

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Kleinsendelbach

## Mehrfamilienhaus in Kleinsendelbach



Objekt-Nr. **OM-376732**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Yvonne Ruppert  
Mobil: 0160 97545918

91077 Kleinsendelbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	833,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektdetails:

Wohnfläche:

- Wohnung 1 (EG) : 140 qm
- Wohnung 2 (OG): 50 qm
- Wohnung 3 (OG): 90 qm

Grundstücksfläche: ca. 833 qm

Zusätzliche Ausstattung:

- Garage
- separater Heizraum (Öl-/Zentralheizung Bj.2003)

Die großzügige 5 Zimmer Wohnung im EG bietet neben dem Haupteingang den sich die Wohnungen gemeinsam teilen einen zusätzlichen Hintereingang, dort besteht direkter Zugang zum Waschraum – praktisch für den Alltag. Großes, helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem kleinen Gewölbekeller, ideal als Lagerraum oder für Weinliebhaber. Die moderne offene Gestaltung verbindet die Küche mit dem Esszimmer. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer für zusätzlichen Stauraum. Des Weiteren gibt es zwei schöne große Zimmer die als Eltern- und Kinderzimmer genutzt werden können sowie ein Arbeits-/Gästezimmer.

Das Badezimmer verfügt über WC, Badewanne und Dusche, zudem gibt es eine kleines Gäste-WC.

Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung mit Heizkörpern. Zusätzlich sorgt ein Kachelofen für wohlige Wärme und kann bei Bedarf die gesamte Wohnung beheizen.

Die charmante 2-Zimmer Maisonette-Wohnung wurde 2003 umgebaut und saniert, sie bietet einen hellen und freundlichen Wohnraum mit ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn-Essgestaltung. Eine bereits vorhandene Einbauküche spart Kosten und ist sofort nutzbar. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche mit WC. Über eine Treppe gelangt man ins DG der Wohnung, wo sich das großzügige Schlafzimmer befindet. Ruhig gelegen um ideal zum Entspannen. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Single, Paare oder Pendler die eine gut geschnittene und direkt bewohnbare Einheit suchen.

Diese helle und weitläufige 3 Zimmer Wohnung wurde 2003 umgebaut und saniert, sie bietet auf 2 Ebenen viel Platz für individuelles Wohnen. Ein großzügiges Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung – perfekt für gesellige Abende und gemütliches Wohnen. Die Küche ist praktisch und funktional mit Zugang zum Wohnbereich und bietet noch platz für eine kleine Esseinheit. Von dort aus geht es über eine Treppe zu den beiden Schlafräumen mit viel Platz und individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Das kleine WC zwischen den beiden Schlafräumen bieten nächtlichen Luxus. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Das Arbeitszimmer ist ideal für Homeoffice oder als Kinder-/Gästezimmer nutzbar.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die beiden kleineren Wohnungen im OG wurden 2003 umfassend saniert und sind sofort bezugsfertig, die großzügige Wohnung im EG ist grundsätzlich bewohnbar, erfordert jedoch ein paar Sanierungsarbeiten. Insgesamt bietet das Haus großes Potenzial für individuelle Modernisierungs- oder Umgestaltungsideen. Diese Immobilie wird Privat verkauft.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Sie suchen eine Immobilie mit viel Platz, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiver Lage? Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Kleinsendelbach bietet genau das! Gelegen im Landkreis Forchheim, nur ca. 10 km östlich von Erlangen, befindet es sich in einer ruhigen Wohngegend mit optimaler Anbindung an die Metropolregion Erlangen-Fürth-Nürnberg.

Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in den nahegelegenen Orten Neunkirchen a.Br. und Eckental.

Die A9, A3 und A73 sowie die Buslinie 209 mit Zusanbindung sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	241,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ansicht Westen-Hintereingang



Hausansicht Süd/West

# Exposé - Galerie



Kachelofen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



1. Wohnung OG (90qm) Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. Wohnung OG Bad



1. Wohnung OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



1. Wohnung OG Küche

# Exposé - Galerie



1. Wohnung OG Kinderzimmer



1. Wohnung OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Wohnung OG 50qm Wohnzimmer



2. Wohnung OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



2. Wohnung OG Küche



2. Wohnung OG Bad

# Exposé - Galerie

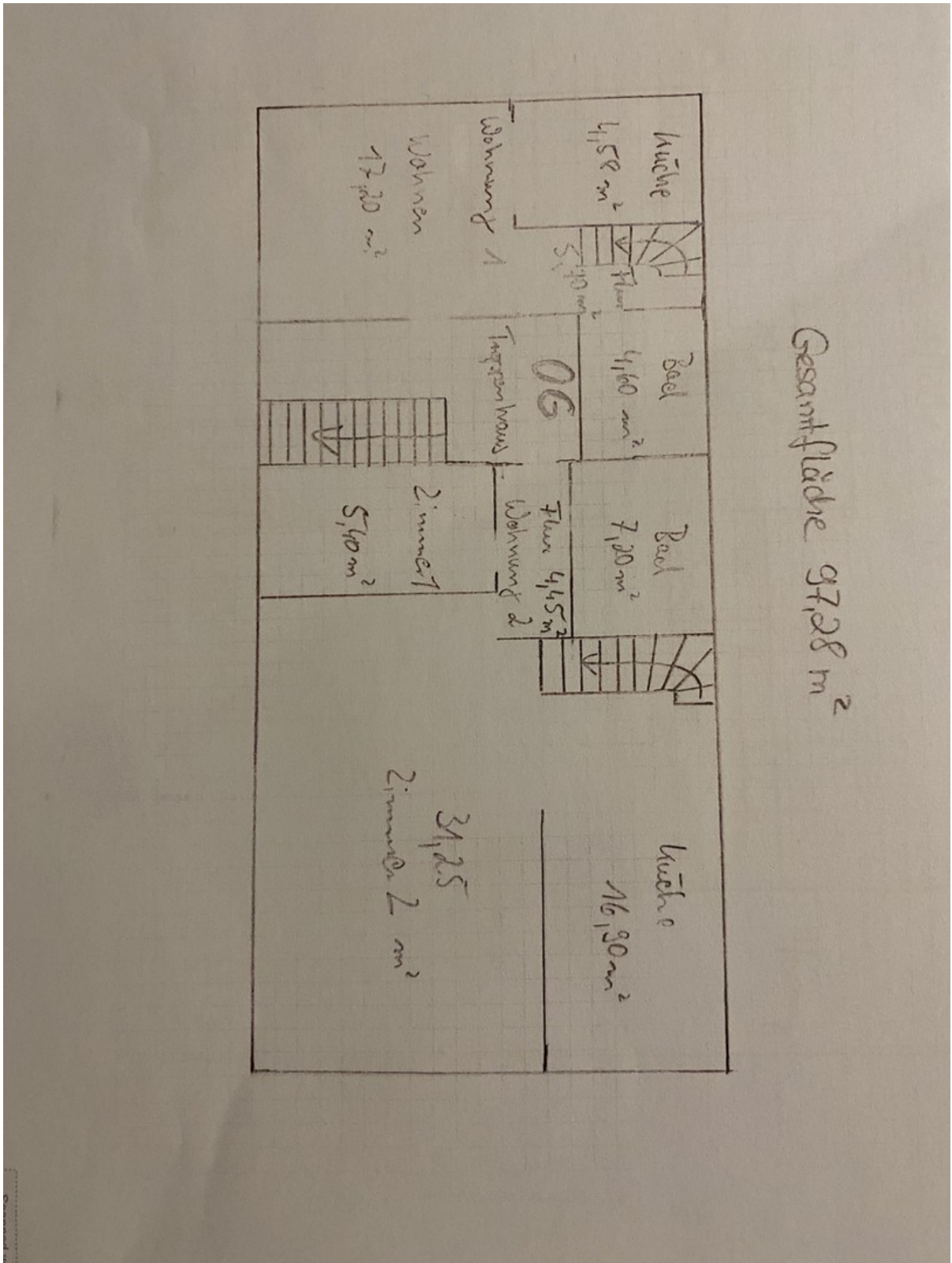


2. Wohnung OG Schlafzimmer

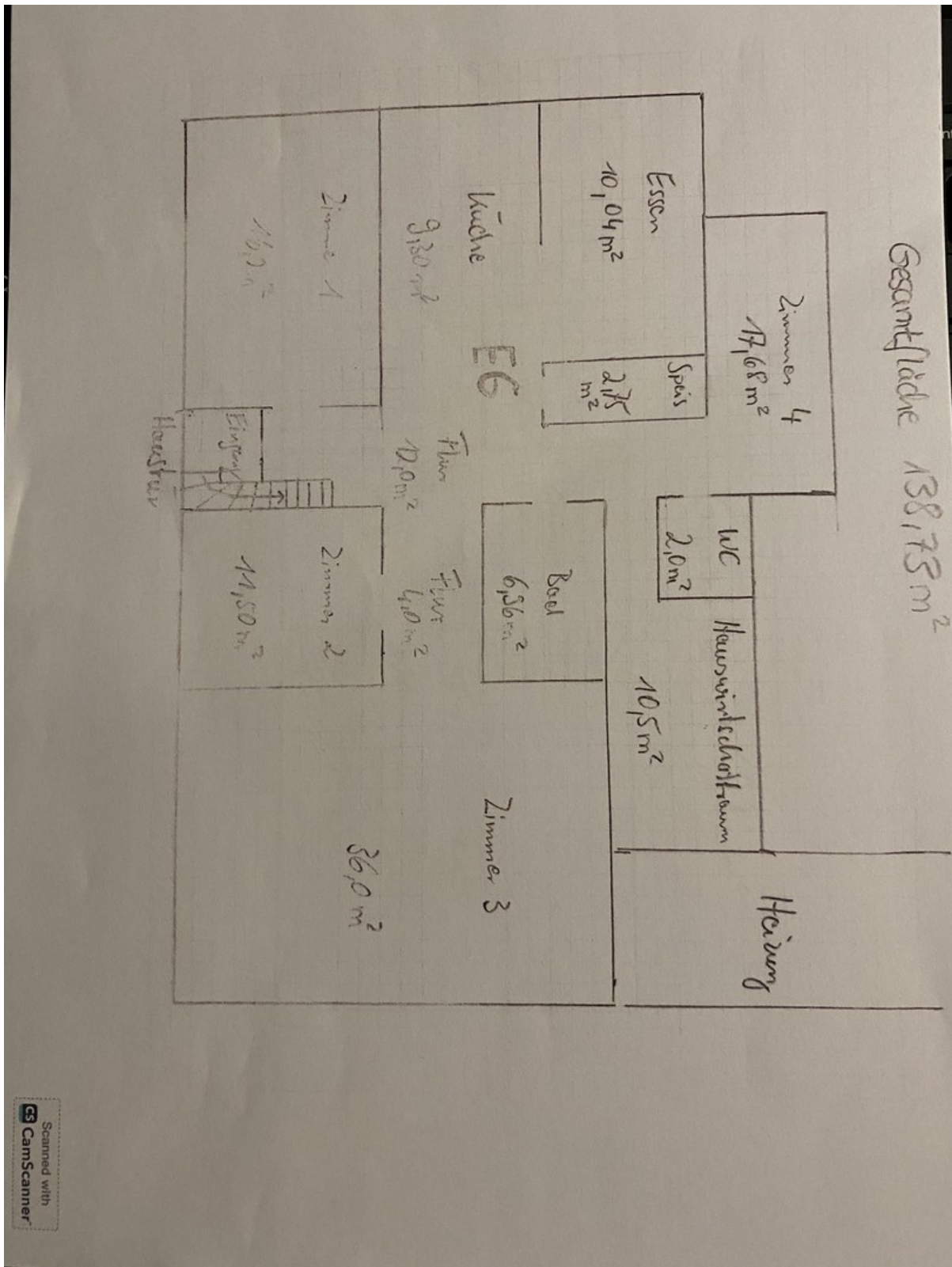


2. Wohnung OG Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

