

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Cadolzburg

### Provisionsfreies Mehrgenerationenhaus in Top-Lage von Cadolzburg mit Garten, 5 Schlafzimmer und ELW



Objekt-Nr. OM-430178

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Herbert Kaselow

90556 Cadolzburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	619,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	245,00 m²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER \*\*\*

Gehobenes Wohnen in privilegierter Lage mit Blick auf den „Aussichtsturm“ von Cadolzburg.

\*\*\* VERFÜGBAR NACH ABSPRACHE \*\*\*

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie in Cadolzburg-Süd mit großzügigem und alt eingewachsenem Garten und Wintergarten. Es handelt sich um ein aus dem Jahre 1980 gepflegtes und voll unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und kann auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Durch die oberste Etage im Haus ist es außerdem möglich noch eine weitere Wohnung auszubauen. Somit eröffnet sich die Möglichkeit eines Dreifamilien – oder Mehrgenerationenhauses. Die Immobilie ist für den Eigenbedarf als auch für Investoren interessant.

Die Immobilie hat eine großzügige Eingangshalle und bietet in dieser Etage eine geräumige Küche mit offenem Wohnkonzept. Sie haben ein über 49 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Küche in einem Raum kombiniert. Zudem befindet sich ein großes Hauptschlafzimmer auf dieser Ebene mit Blick in den Garten, sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne und Fenster, Gäste-WC und ein Büro. Über das lichtdurchflutete Wohnzimmer gelangen Sie in den großen Wintergarten.

In der oberen Etage gelangen Sie zu den zwei Kinderzimmern mit angrenzendem Bad mit Fenster, sowie in das große Studio mit 34 m<sup>2</sup> und elektrischen Rollos. Hier haben Sie vielfältige Möglichkeiten, nochmals zwei Zimmer daraus zu entwickeln. Über die Holzterasse in der oberen Etage kommen Sie in das Dachgeschoss, die Ostseite ist bereits ausgebaut und hat ein großes neues Fenster. Die Westseite wurde bisher als Lagerraum genutzt und kann ebenfalls noch ausgebaut werden.

In der Einliegerwohnung im Untergeschoss haben Sie ein großes Hauptschlafzimmer mit elektrischen Rollos mit Blick in den nicht einsehbaren Garten mit absoluter Privatsphäre; zudem bietet die Einliegerwohnung ein schönes Wohnzimmer mit angrenzendem Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Die Küche bietet auch genug Platz zum Kochen und Verweilen. Ein weiteres Merkmal der Einliegerwohnung im Untergeschoss ist der große Multiraum, wo Sie zusätzliche ein weiteres Zimmer oder einen Hobbyraum realisieren können. Es ist in diesem Raum sogar ein weiterer Küchenanschluss vorhanden. Die Werkstatt finden Sie gleich daneben und sie kann auch für die verschiedensten Bereiche genutzt werden. Außerdem befindet sich im Zugang zum Untergeschoss ein großer Raum, der bislang als Fitnessstudio genutzt wurde. Über diesen Raum gelangen Sie auch zur Weishaupt Öl-Heizung und zur Speise. Über die Holzterasse kommen Sie dann wieder in das Obergeschoss (Eingangshalle). Die Verbindung der einzelnen Etagen ist über eine massive Eichentreppe realisiert.

Überblick Wohnflächen:

Die Wohnfläche im UG (Einliegerwohnung) bietet insgesamt 50 m<sup>2</sup>. Das UG bietet einen komplett separaten Eingang mit Vorraum zur Haustüre.

Die Wohnfläche im EG bietet insgesamt 122 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche im OG bietet insgesamt 74 m<sup>2</sup>

Der Raum im ausgebauten Dachgeschoss (Spitzboden) bietet insgesamt 4 m<sup>2</sup>

Der schön angelegte Garten bietet viel Potenzial auch für einen Bau eines Pools und hat zwei Gartenhütten mit Geräteschuppen und eine weitere Terrasse für die Wohnung im Untergeschoss für entspannte Stunden in ihrem neuen Eigenheim.

## Ausstattung

Besonderheiten:

Renovierungen:

Das Haus wurde in den letzten Jahren mehrfach teil-renoviert. Der Zaun und die Mauer vor dem Haus wurden erneuert. Die Außenfassade wurde bereits einmal neu gestrichen. Die Küche wurde ebenfalls erneuert, ist inklusive und sollte übernommen werden.

Der Dachboden wurde isoliert und teilausgebaut, mit neuem Fenster und Sonnenschutzrollo; verschiedene Räume im Haus sind neu gefliest und im Wohnzimmer im EG wurde ein Laminatboden verlegt. Außerdem wurden im Obergeschoß (Westseite) neue elektrische Aluminium Rollos eingebaut. Auch in der Einliegerwohnung im Untergeschoß (Südseite) wurden neue elektrische Aluminium Rollos verbaut. Ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Wintergarten mit Aluminium-Elementen und großen Glasflächen wurde auch nachträglich angebaut.

Sonstiges was dieses Haus bietet:

Garten

2 x Große Terrassen

1 x Balkon

Vollunterkellert

Speise

Werkstatt

Multiraum

Wäscheraum

2 x Gartenhütten

Energieausweis vorhanden

Garage mit elektr. Garagentor von Normstahl

Carport

Ölheizung Weishaupt mit 10.000l Außentank (TÜV-geprüft)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilie wird von privat an privat verkauft und somit fällt keine Maklercourtage an. Sie kaufen hier provisionsfrei, direkt vom Eigentümer. Daher bitten wir Sie höflichst von Makleranfragen abzusehen. Die Immobilie wird Teil-möbliert verkauft.

Der Kaufpreis beträgt: 669.000€

Vereinbaren Sie mit uns gerne einen Besichtigungstermin.

Tel.: 0171 6991873

## Lage

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Cadolzburg-Süd (Markt Cadolzburg – ein lebenswertes Zentrum) In der Nähe gibt es die Buslinien 152 und N21 und die Bahnlinien R11 und RB 11, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In näherer Umgebung finden Sie mehrere Gastwirtschaften, Bäckereien und Cafés.

Auch Physiotherapeuten, eine Buchhandlung und eine Bibliothek sind gut zu Fuß erreichbar. In der Umgebung finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Eine gute medizinische Versorgung und diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Außenansicht 3



Eingang 2 ELW



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



Studio OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Gäste-WC EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Balkon OG



Terrasse ELW



# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht 2