

# Exposé

## Einfamilienhaus in Herrieden

**freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten –  
ruhige Wohnlage**



Objekt-Nr. **OM-446144**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **349.000 €**

Steinbach 11  
91567 Herrieden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.039,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Platz für Familien mit großem Garten, Terrasse und ruhiger Lage. Ideal für alle, die sofort einziehen möchten. Die Immobilie erwartet Sie mit zwei Schlafzimmern und einem Bad, sowie einer zusätzlichen Gästetoilette. Im UG befinden sich die Garage, durch die das beheizte Kellerbüro betreten werden kann. Des Weiteren befinden sich der Heizraum, ein Hauswirtschafts- und Lagerraum, sowie eine Duschmöglichkeit im UG. Durch die Hanglage sind die meisten Räume mit Tageslicht. Im EG kommen Sie durch den Eingangsbereich in das Treppenhaus. Rechts geht es in die Küche, links ins GästeWC und Geradeaus durch das Esszimmer ins Wohnzimmer. Über das Treppenhaus erreichen Sie im OG rechter Hand das Kinderzimmer. Geradeaus kommen Sie ins Elternschlafzimmer und linker Hand befindet sich das Bad. Ein großzügiger Naturgarten, mit genügend Platz lädt Kinder zum Spielen ein oder kann zur Tierhaltung genutzt werden. Ein Brunnen dient zur Gartenbewässerung. Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Es sind hochwertige Böden verbaut, unter anderem Parkett und hochwertiger Vinylboden. Kein Renovierungsstau, bezugsbereit nach Absprache.

## Ausstattung

Diese einladende Immobilie erwartet Sie mit zwei Schlafzimmern und einem Bad, sowie einer zusätzlichen Gästetoilette. Im UG befinden sich die Garage, durch die das beheizte Kellerbüro betreten werden kann. Des Weiteren befinden sich der Heizraum, ein Hauswirtschafts- und Lagerraum, sowie eine Duschmöglichkeit im UG. Durch die Hanglage sind die meisten Räume mit Tageslicht. Im EG kommen Sie durch den Eingangsbereich in das Treppenhaus. Rechts geht es in die Küche, links ins GästeWC und Geradeaus durch das Esszimmer mit großem Balkon ins Wohnzimmer. Über das Treppenhaus erreichen Sie im OG rechter Hand das Kinderzimmer. Geradeaus kommen Sie ins Elternschlafzimmer und linker Hand befindet sich das Bad mit Dusche. Ein großzügiger Naturgarten kann zur Tierhaltung genutzt werden. Ein Brunnen dient zur Gartenbewässerung. Der Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Es sind hochwertige Böden verbaut, unter anderem Parkett und hochwertiger Vinylboden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Unverbaubarer Blick in die Natur

## Lage

In der Umgebung finden Sie viel unberührte Natur und zugleich eine gute Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten sind mit einem Supermarkt im Umkreis von wenigen Minuten bequem erreichbar. Für Familien mit Kindern ist die Städtische Kindertagesstätte Neunstetten schnell erreichbar und diverse Schulen sind ebenfalls in der Nähe. Für Freizeitaktivitäten bietet der Bikepark Herrieden einen tollen Ort für sportliche Unternehmungen. Autobahnanbindung 3km Herrieden 4km Ansbach 7km Leutershausen 8km Triesdorf 17km Diese Immobilie bietet nicht nur ein ideales Wohnumfeld für Familien, sondern auch eine hervorragende Anbindung an wichtige Einrichtungen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

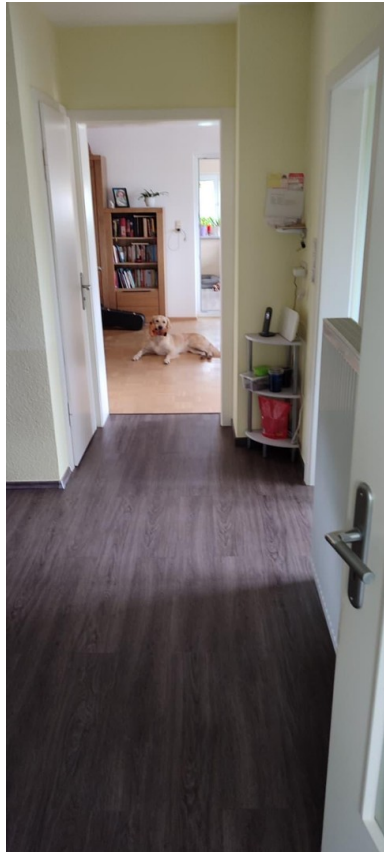


## Exposé - Galerie



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Balkon Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur OG

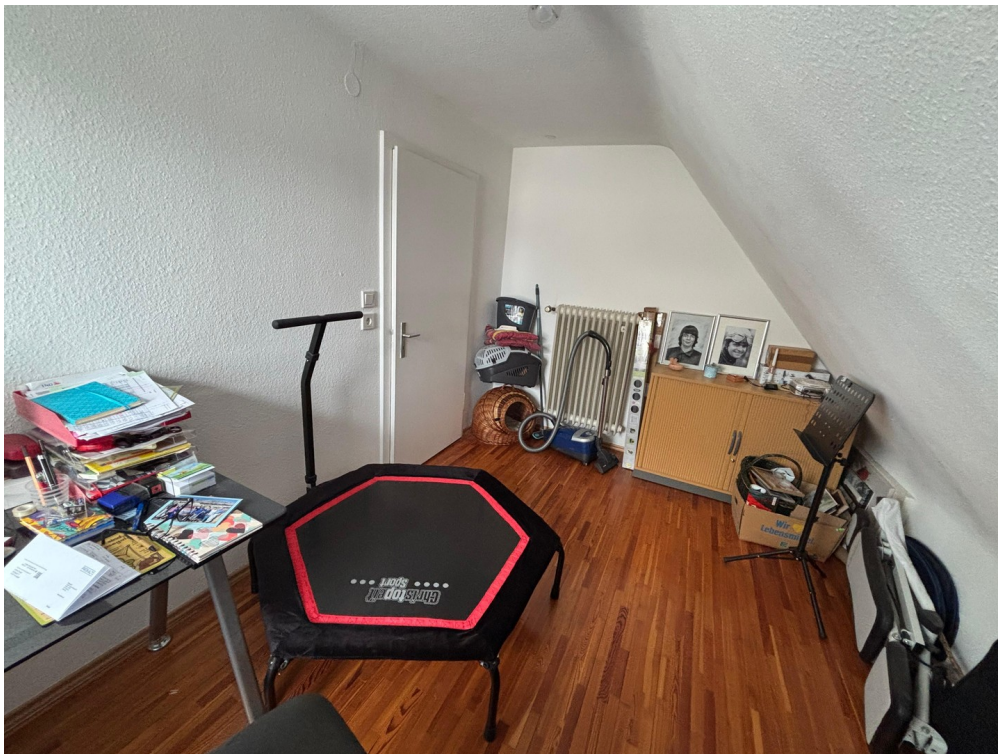


Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



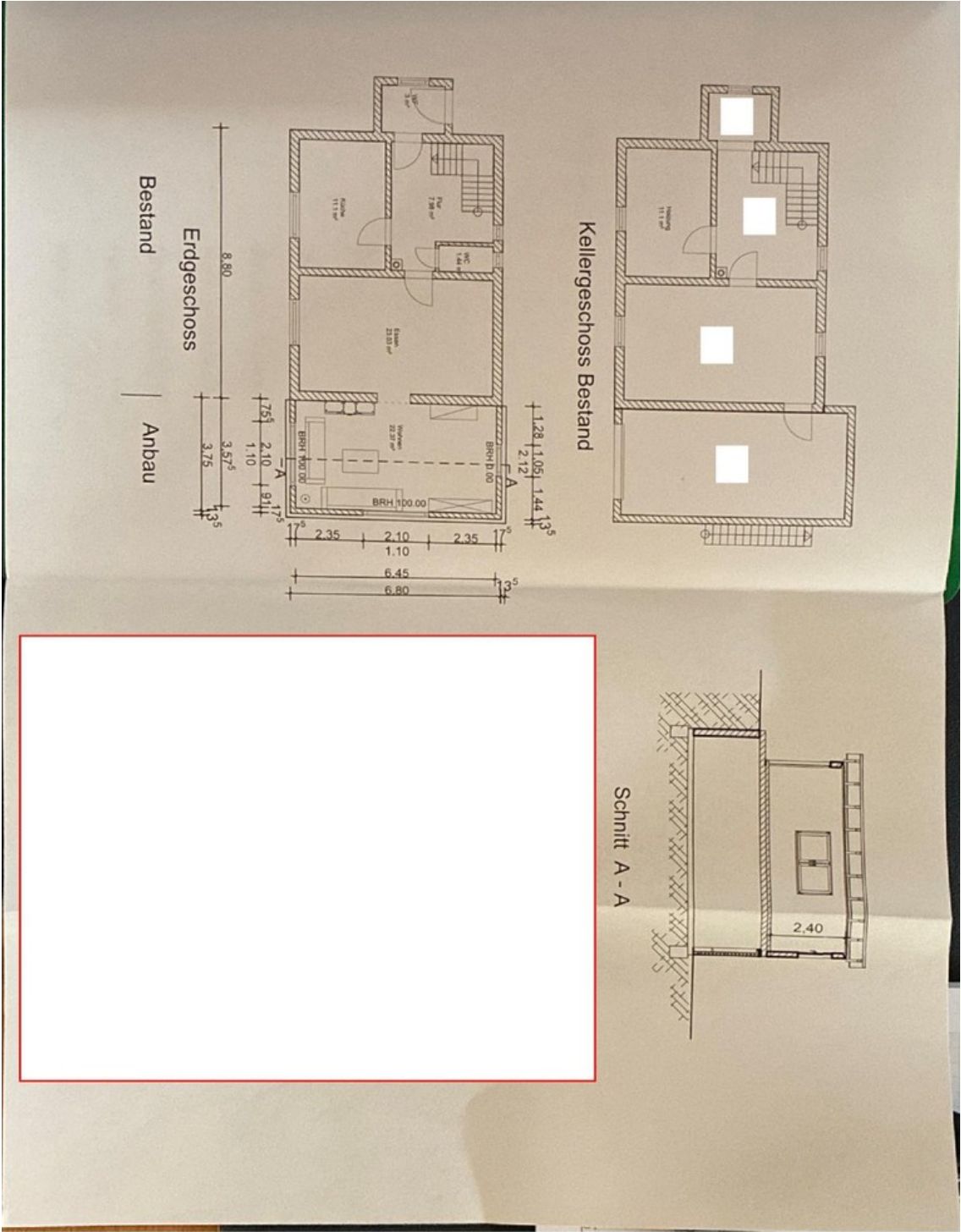
Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie

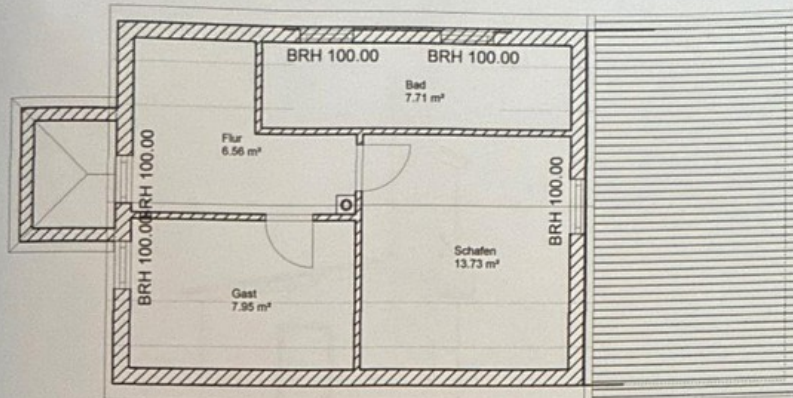


Schlafzimmer OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



8.80

Dachgeschoss Bestand

