

Exposé

Zweifamilienhaus in Igensdorf

**Hochwertig kernsaniertes Zweifamilienhaus –
bezugsfertig, Energieklasse A, zwei vermietbare Whg**



Objekt-Nr. **OM-468727**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Konstantin Pfaffenroth

Großenbucher Weg 6
91338 Igensdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	89,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,30 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus wurde 2025/2026 vollständig kernsaniert und ist sofort bezugsfertig. Entstanden sind zwei abgetrennte, direkt nutzbare Wohnungen mit 58,2 m² im EG und 76,1 m² im OG/DG. Beide Einheiten haben funktionale, gut vermietbare Grundrisse, eigene Einbauküchen und moderne Bäder.

Das Gebäude wurde in allen Bereichen neu aufgebaut bzw. hochwertig erneuert: Elektrik, Leitungen, Wand- und Bodenaufbau, Innenputz, Oberflächen, Bäder, Küchen, Fenster, Fassade, Dämmung und Heizung. Die Immobilie erreicht Energieeffizienzklasse A bei einem Endenergiebedarf von 39,47 kWh/(m²·a). Beheizt wird über eine moderne Luftwärmepumpe.

Der Käufer übernimmt ein fertiges, hochwertiges und energieeffizientes 1A-Projekt: zwei bezugsfertige Wohneinheiten, zwei Einbauküchen, neue Technik, neue Oberflächen, klare Vermietbarkeit. Das Haus ist auf langfristig niedrigen Investitionsbedarf und sichere Nutzung im erweiterten Raum Erlangen/Nürnberg ausgelegt.

Ausstattung

Kernsaniierung 2025/2026, Energieklasse A, Endenergiebedarf 39,47 kWh/(m²·a), Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, gedämmte Fassade, dreifach verglaste Fenster, neue Elektrik, erneuerte Leitungen, hochwertiger Innenputz, moderne Bodenbeläge, zwei Einbauküchen, zwei moderne Bäder, separates WC, Terrasse im EG, Balkon im OG, zwei vollständig getrennte Wohneinheiten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Einbauküche

Lage

Das Haus liegt in Igensdorf-Oberlindelbach, ruhig und ländlich im erweiterten Raum Erlangen/Nürnberg. Die Lage eignet sich für Käufer, die ein vollständig saniertes, kompaktes Zweifamilienhaus mit zwei sofort vermietbaren Einheiten suchen. Igensdorf, Gräfenberg, Erlangen und Nürnberg sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,47 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außen 2

Exposé - Galerie



EG 1



EG 2

Exposé - Galerie



EG 3



EG 4

Exposé - Galerie



EG 5



EG 6

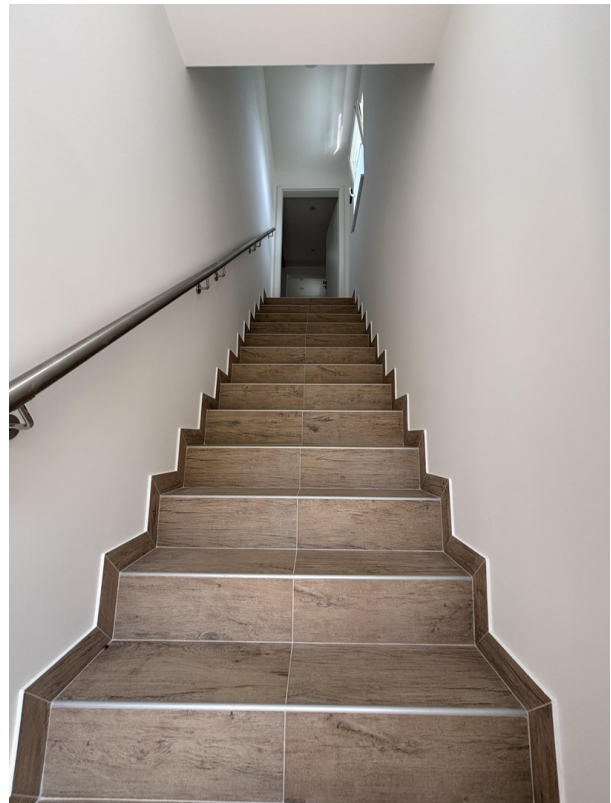
Exposé - Galerie



EG 7



EG 8



OG 1

Exposé - Galerie



OG 2



OG 3

Exposé - Galerie



OG 4



OG 6

Exposé - Galerie



OG 5



OG 7

Exposé - Galerie



OG 8



OG 9

Exposé - Galerie



OG 10



DG 1

Exposé - Galerie



DG 2



DG 3

Exposé - Galerie



DG 4



DG 5

Exposé - Galerie



DG 6



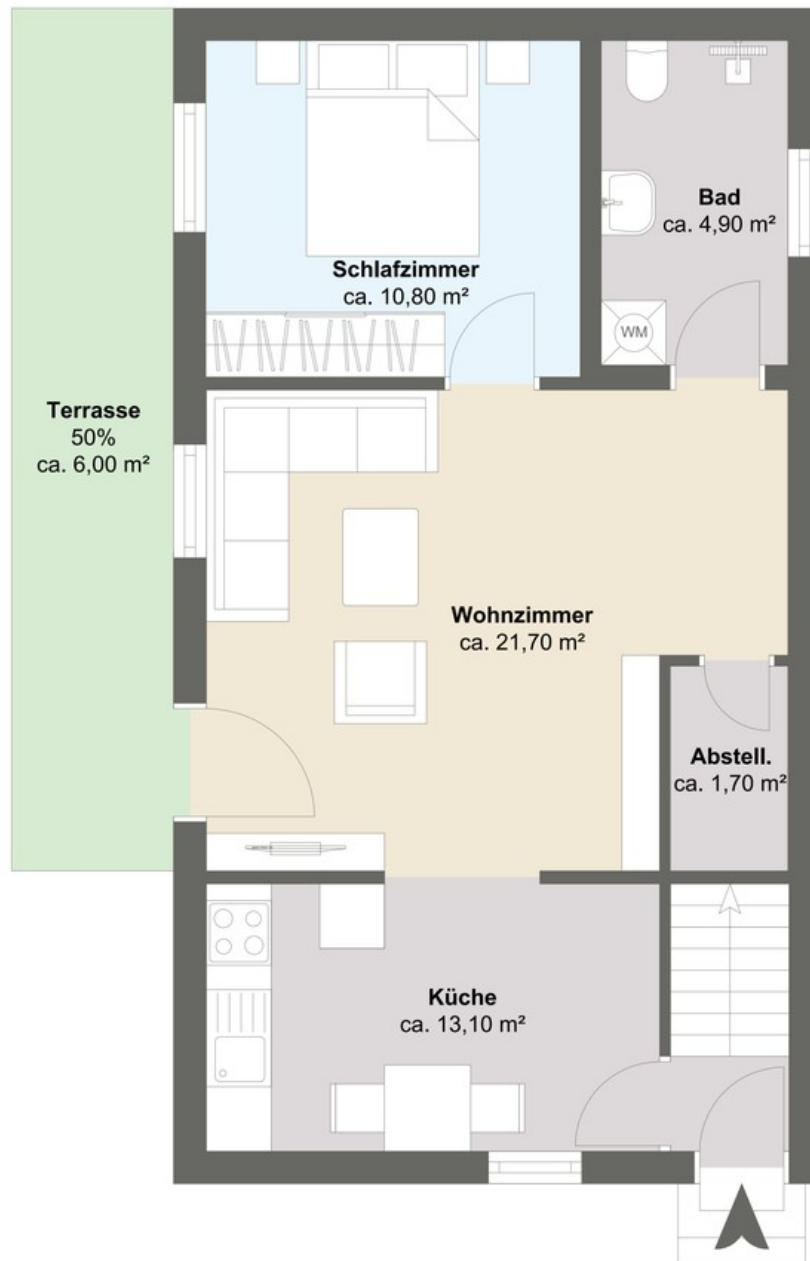
Außen 3

Exposé - Galerie



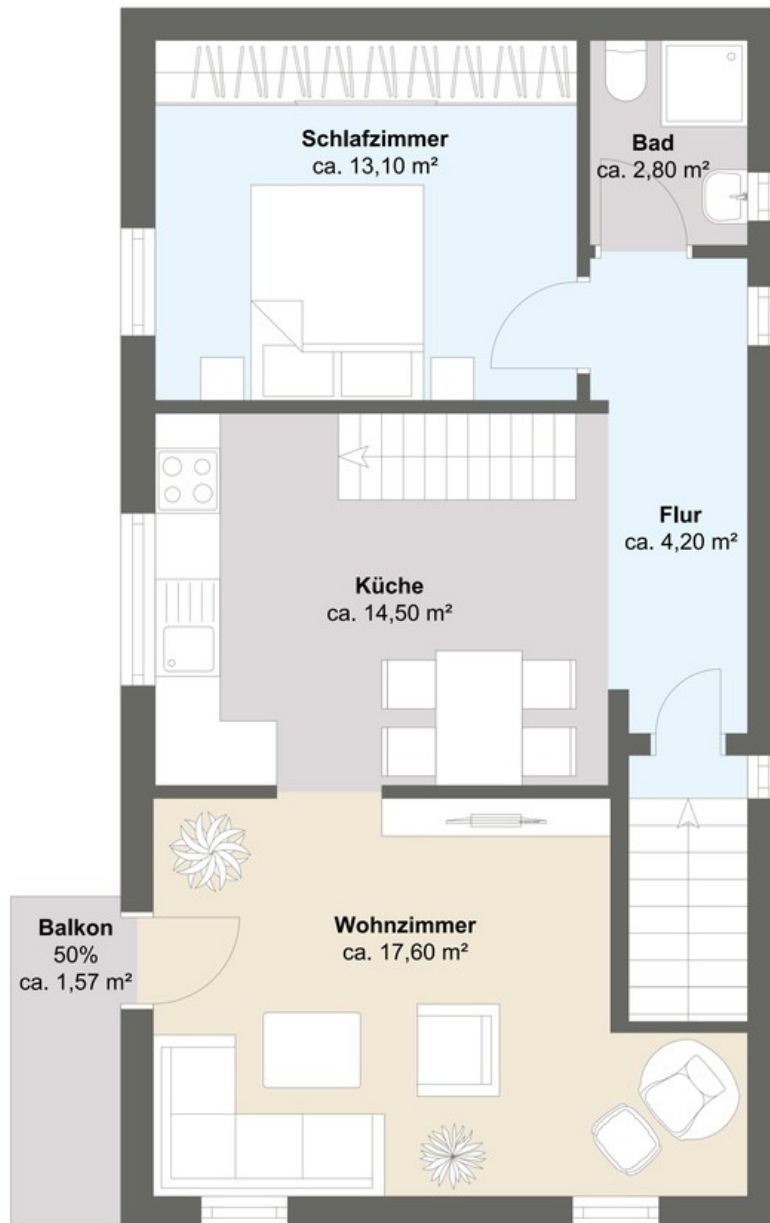
Außen 4

Exposé - Grundrisse



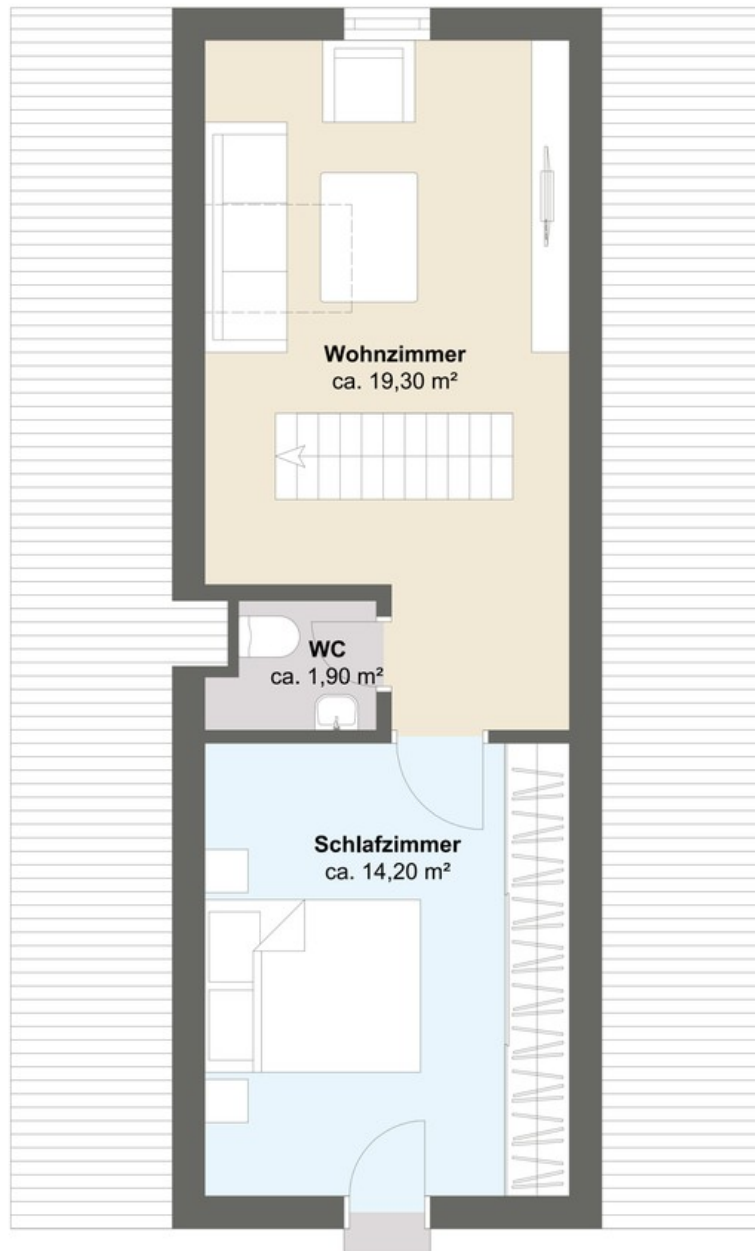
EG

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenber
2. EnergieausweisOG 6.1