

Exposé

Einfamilienhaus in Marloffstein

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Südhanglage – traumhafter Weitblick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-470097

Einfamilienhaus

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Braun

91080 Marloffstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	815,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	278,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf wird ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 212 m² angeboten. Es steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 815 m² in attraktiver, ruhiger Südhanglage. Das Objekt eignet sich insbesondere für Käufer, die ein Haus mit guter Substanz suchen und dieses im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Immobilie präsentiert sich zur Straßenseite sowie zur Nordseite hin eher geschlossen, sodass ausreichend Privatsphäre gewahrt wird. Zur Südseite und somit auch zum Garten hin öffnet sich das Gebäude großzügig über zwei Etagen und schafft helle, lichtdurchflutete Wohnbereiche. Der freigelegte Keller verfügt dabei über volle Raumhöhe. Bei Bedarf kann dieser als eigene Wohnung mit separatem Zugang genutzt werden. Technisch ist das Haus mit einer Gasheizung ausgestattet, deren Tank sich im Vorgarten befindet und im Jahr 2019 erneuert wurde. Der aktuelle Gasverbrauch liegt bei etwa 6.000 Litern pro Jahr. Die Fenster sowie die Haustür wurden Anfang der 1990er Jahre erneuert. Im Jahr 2005 wurde das Dach sowohl neu eingedeckt als auch gedämmt. Die Außendämmung besteht bereits seit Mitte der 1980er Jahre.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr. Direkt im Ort sind eine Grundschule, ein Sportverein sowie eine Gastwirtschaft vorhanden. Ein Supermarkt in nur ca. 3,5 km Entfernung deckt den täglichen Bedarf hervorragend ab. Zudem wird in etwa 5 Gehminuten die nächste Bushaltestelle erreicht, wodurch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht. Besonders attraktiv ist die Nähe zu Erlangen, das in kurzer Fahrzeit erreichbar ist und sämtliche Vorteile einer Großstadt mit umfassender Infrastruktur, Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellem Angebot bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	233,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Straßenseite rechts

Exposé - Galerie



Gartenseite



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



WC EG



Flur EG



Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Wohnzimmer Keller

Exposé - Galerie



Flur Keller



Küche Keller

Exposé - Galerie

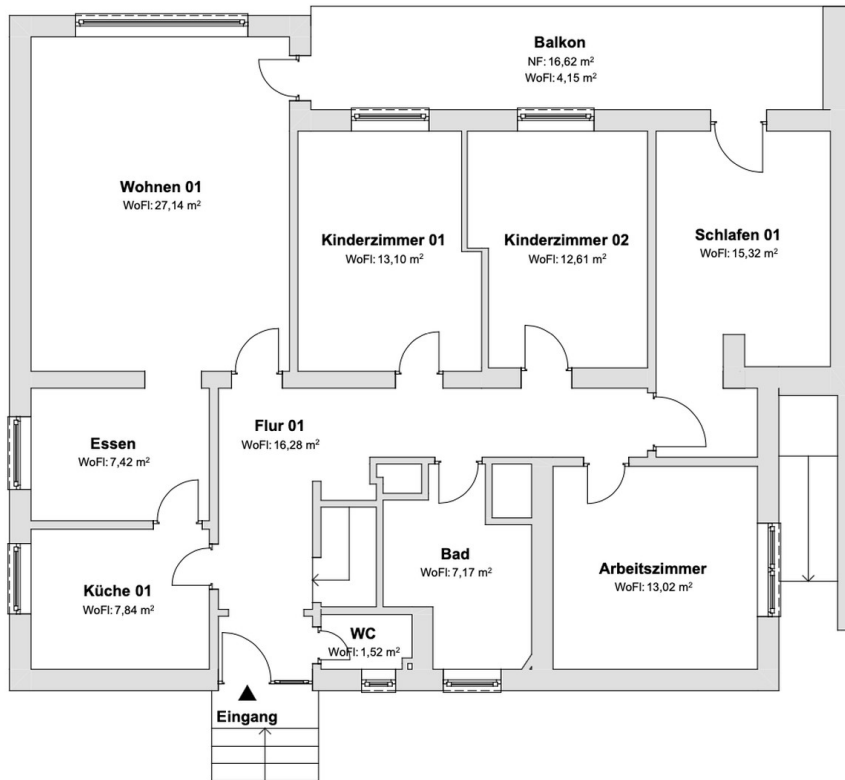


Schlafzimmer Keller

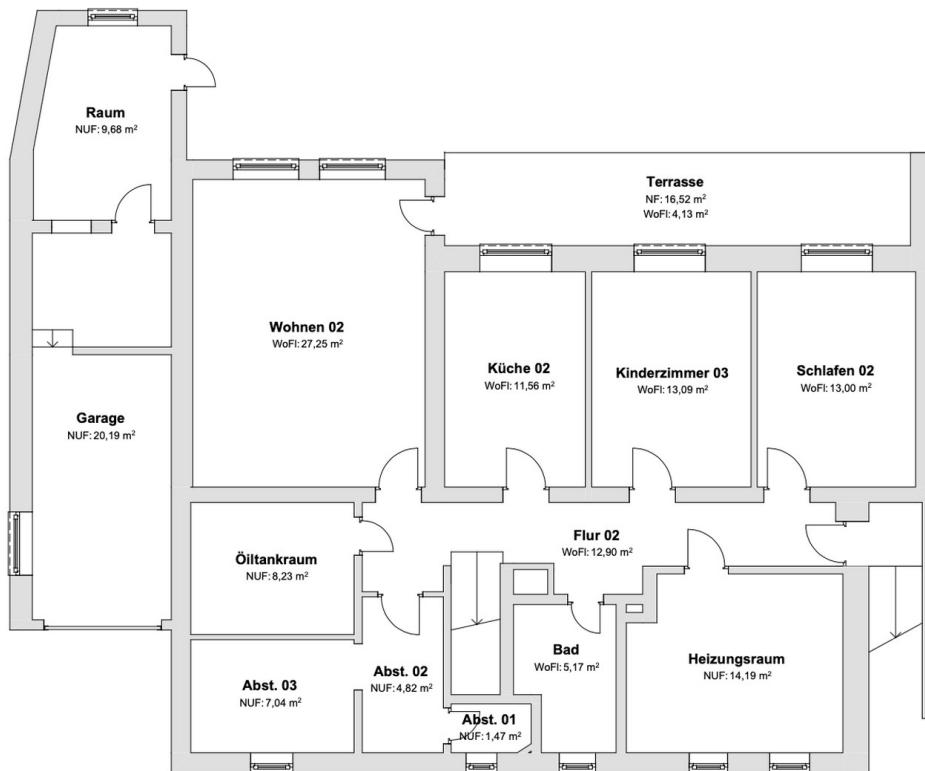


Badezimmer Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Keller