



91177 Thalmässing

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Garten, Sauna, Wintergarten & Hobbyraum – Wohnen mit Wohlfühlgarantie!



310.000 €

Kaufpreis

168 m²

Wohnfläche

1090 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Konrad Martiny

Tel.: 004917610298117

konrad.martiny@remax.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m²
Nutzfläche	54 m²
Grundstücksfläche	1.090 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	27 m²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	310.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1775
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1775
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Sauna ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

- 5 Zimmer auf zwei Etagen – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf
- Zwei moderne Badezimmer
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich
- Sauna für entspannte Stunden zu Hause
- Kaltwintergarten auf der Terrasse – perfekt zum Genießen bei jedem Wetter
- Doppelgarage inklusive
- Ca. 50 m² großer Hobbyraum auf der Doppelgarage – vielseitig nutzbar (Büro, Atelier, Fitnessraum etc.)
- Hälfte eines Nebengebäudes als zusätzlicher Lagerraum
- Großer Garten (ca. 1.000 m²) zur alleinigen Nutzung



Beschreibung

Diese außergewöhnliche und hochwertig renovierte Wohnung in einem Denkmalgeschütztem villenartigem Gebäude (Renovierung 2015) bietet Ihnen großzügiges Wohnen auf zwei Etagen in einem gepflegten Zweifamilienhaus. Mit rundum durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einem großen Garten zur Alleinnutzung lässt sie keine Wünsche offen. Die Wohnung besticht durch ihre helle, offene Gestaltung und die hochwertige Ausstattung. Der gemütliche Kachelofen sorgt im Winter für wohlige Wärme, während Sie im Sommer die großzügige Terrasse mit Wintergarten und den weitläufigen Garten genießen können. Dank der Sauna und des großzügigen Hobbyraums auf der Garage finden Sie hier ideale Bedingungen für Arbeit, Freizeit und Entspannung – alles unter einem Dach.

Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen, angenehm überschaubaren Wohnumfeld, in dem der Alltag mit Kindern unkompliziert funktioniert. Vieles, was man täglich braucht, ist in der Nähe erreichbar und die Wege bleiben kurz.

Alltag und Betreuung

Für die Kleinsten ist der Regenbogen Kindergarten in der Nähe, sodass Bring und Abholzeiten gut planbar sind. Auch die Volksschule Thalmässing ist schnell erreichbar, was den Schulweg angenehm kurz hält.

Spielen und Bewegung

Mehrere Spielplätze befinden sich in der Umgebung und bieten Abwechslung für unterschiedliche Altersstufen. Ergänzend dazu liegen mit dem Sportcenter und dem TV 06 Thalmässing gute Möglichkeiten für Sport und Vereinsleben in der Nähe.

Einkaufen und Versorgung

Für die Nahversorgung ist gesorgt: Ein REWE ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso ein NORMA. Damit lassen sich spontane Einkäufe und der Wocheneinkauf bequem erledigen. Auch medizinische Basisangebote sind vor Ort vorhanden, zum Beispiel mit der Zahnarztpraxis Dr. Eduard Eberle in der Nähe.

Essen gehen und Treffpunkte

Wer zwischendurch nicht kochen möchte, findet mit dem Thalmässinger Landgasthof sowie Zur Krone und Zum Löwen mehrere Gasthäuser in der Umgebung. Das schafft kurze Wege für ein entspanntes Mittagessen oder ein Abendessen mit Freunden.

Anbindung und Wege

Die nächste Bushaltestelle Ohlanger Straße liegt fußläufig, eine weitere Haltestelle an der Nürnberger Straße ebenfalls in der Nähe. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahn A9 gut erreichbar, was Fahrten Richtung Nürnberg und Ingolstadt erleichtert. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in etwa einer guten Dreiviertelstunde erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine stimmige Mischung aus kurzen Wegen, guter Grundversorgung und vielen Angeboten für Spiel, Schule und Freizeit in der direkten Umgebung.

Sonstige Angaben



Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





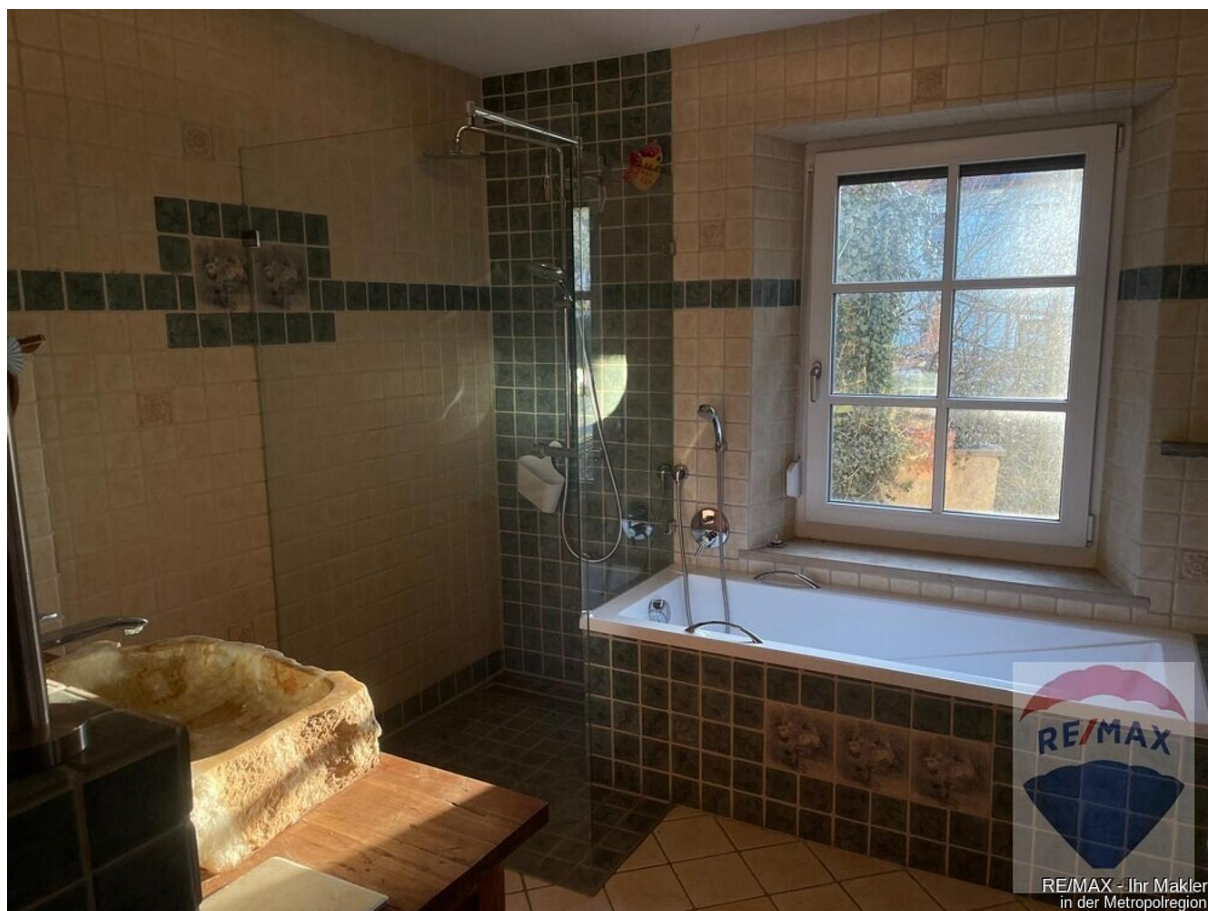


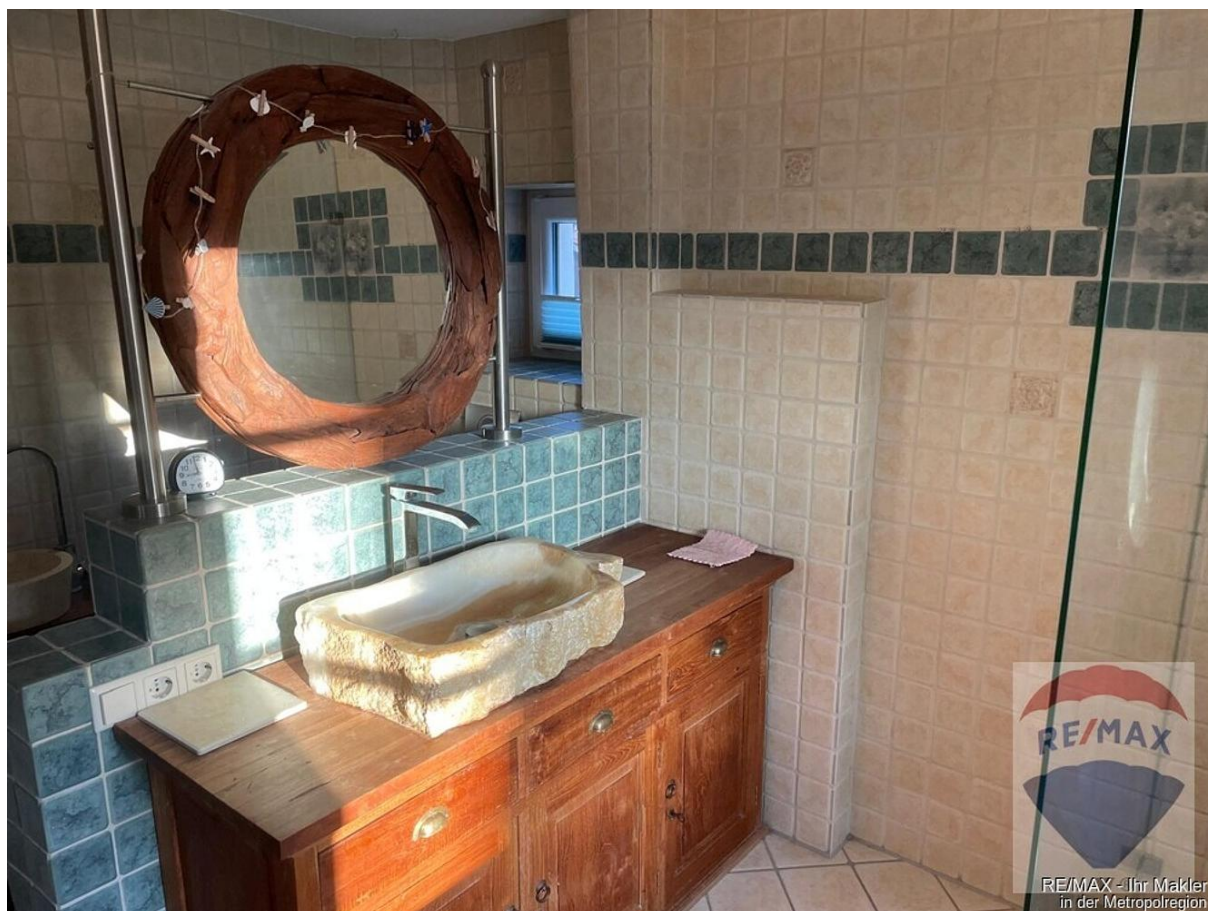






















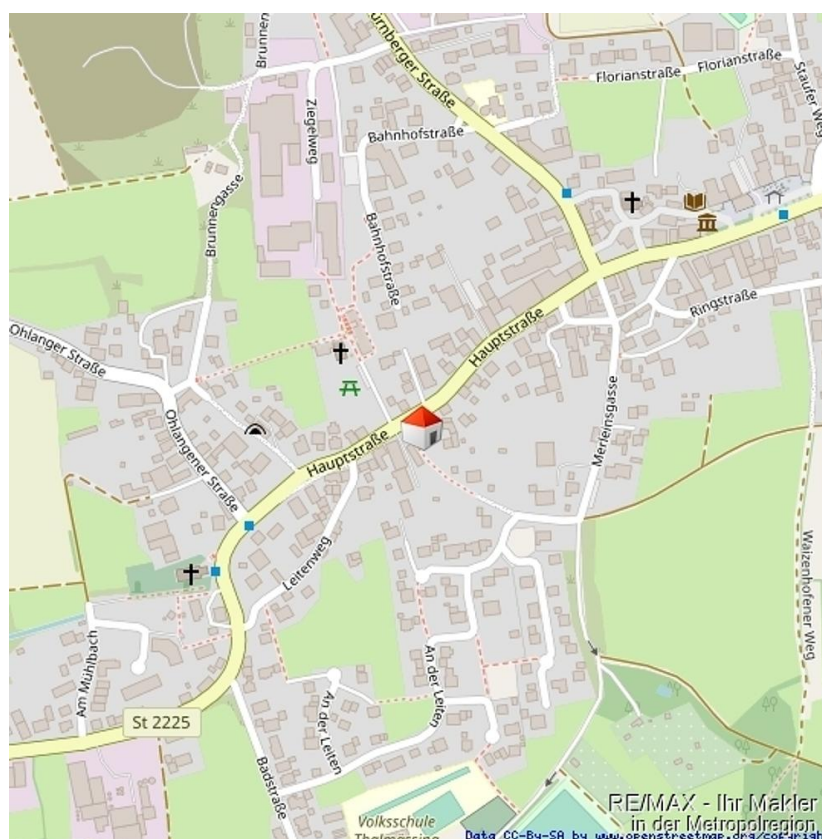














Exposition, nicht maßstäblich



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Exposition, nicht maßstäblich



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Exposition, nicht maßstäblich



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Exposition, nicht maßstäblich



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion