



91475 Lonnerstadt

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Maisonettewohnung und weitläufigem Garten



569.000 €

Kaufpreis

260 m²

Wohnfläche

1038 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Sophie Winkler

Tel.: +49 9161 8839680

winkler@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260 m ²
Gesamtfläche	260 m ²
Grundstücksfläche	1.038 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Logia	1
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1994
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	569.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.07.2022
gültig bis	20.09.2033
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120,6
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



Beschreibung

Das im Jahr 1995 errichtete Zweifamilienhaus steht auf einem großzügigen grünen Grundstück von rund 1.038 m² und bietet dank seiner durchdachten Aufteilung viel Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und eine zusätzliche Maisonette-Ebene, wodurch ein außergewöhnliches Raumgefühl entsteht. Im Inneren überzeugt das Haus durch helle Räume, offene Übergänge und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Erdgeschosswohnung ist aktuell vermietet und präsentiert sich als freundliche 3-Zimmer-Einheit mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der direkt vom Flur aus betreten wird. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht, während die angrenzende Küche mit praktischer Speisekammer zusätzlichen Komfort bietet. Ein Schlafzimmer sowie ein leicht abgetrennter privater Bereich mit zwei weiteren hellen Zimmern und einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne runden diese Wohneinheit ab.

Die obere Wohnung erreicht man über den vorderen Hauseingang. Bereits der hallenartige Eingangsbereich beeindruckt mit seiner außergewöhnlichen Raumhöhe und dem offenen, repräsentativen Charakter. Über eine offene Treppe gelangt man in die Wohnung, wo ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit zahlreichen Fenstern und direktem Zugang zur großen, teilweise überdachten Terrasse empfängt. Die Küche ist angebunden und verfügt über ein angrenzendes Speisezimmer. Ein separates Gäste-WC sowie ein luxuriös ausgestattetes, großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne und bodenebener Dusche befinden sich im hinteren Bereich dieser Etage. Über eine offene Wendeltreppe führt der Weg in die nächste Ebene der maisonetteartigen Wohnung, wo zwei weitere helle Zimmer mit großen Fensterflächen zur Verfügung stehen. Eines davon bietet zusätzlich einen begehbaren Kleiderschrank. Zwei Klimaanlage sowie moderne Infrarotplatten sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Technisch überzeugt das Haus durch seine massive Bauweise und eine zuverlässige Ölheizung, die in einem separaten Nebengebäude untergebracht ist. Kunststofffenster und Holztüren unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie. Der Außenbereich bietet mit seinem großen, gepflegten Garten viel Raum für Erholung und Freizeit. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein, während der Blick in die umliegende Natur ein Gefühl von Ruhe und Weite vermittelt. Eine Doppelgarage sowie das zusätzliche Nebengebäude erweitern die Nutzungsmöglichkeiten und runden das Gesamtbild dieses attraktiven Anwesens ab.

Lage

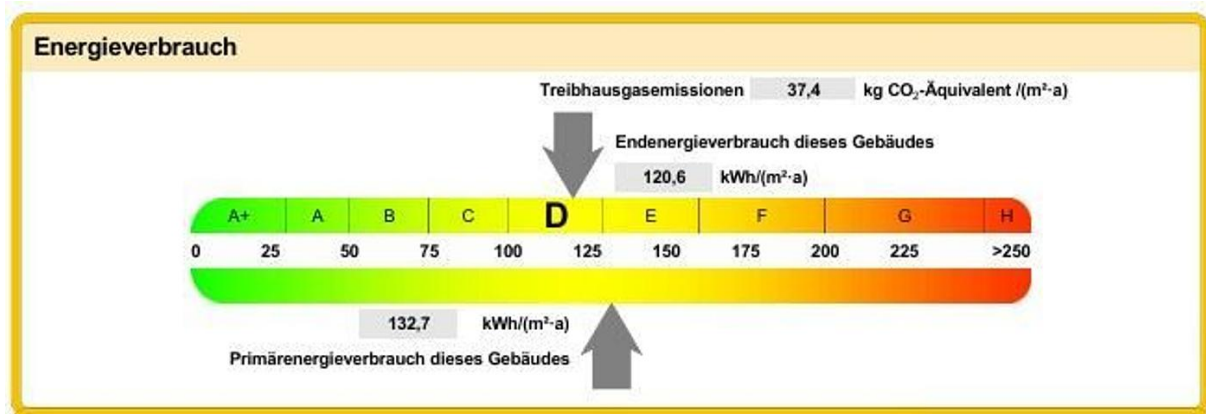
Ailsbach ist ein kleiner, ruhiger Ortsteil der Gemeinde Lonnerstadt und bietet ein idyllisches Wohnumfeld inmitten der fränkischen Hügellandschaft. Der Ort ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer freundlichen, dörflichen Atmosphäre. Die Lage am Rand des Gemeindegebiets sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und Naturnähe, während gleichzeitig die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs im nahegelegenen Lonnerstadt oder im nur wenige Minuten entfernten Höchststadt an der Aisch erreichbar sind. Ailsbach eignet sich ideal für Menschen, die ein ruhiges, ländliches Umfeld schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und führen durch Felder, Wälder und kleine

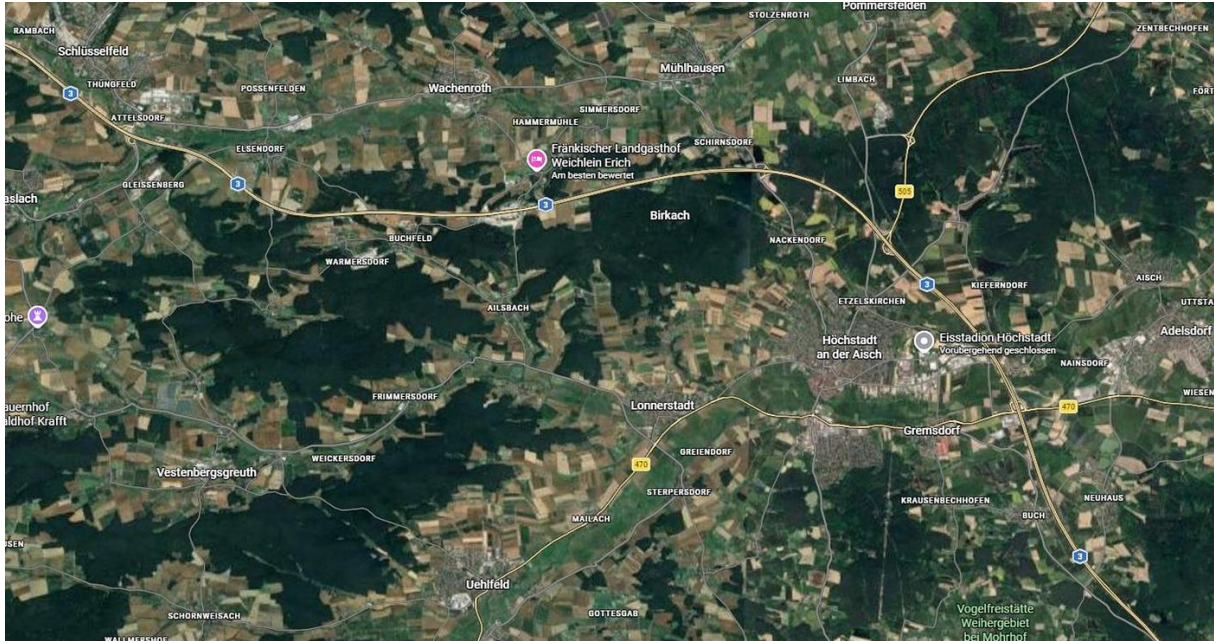


Ortschaften. Die geringe Verkehrsbelastung und die naturnahe Umgebung machen Ailsbach zu einem besonders angenehmen Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber. Lonnerstadt liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt und damit im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg, einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Süddeutschlands. Die Nähe zu Höchststadt an der Aisch, Erlangen und Herzogenaurach bietet hervorragende berufliche Perspektiven und eine sehr gute Infrastruktur. Über die Bundesstraße B470 sowie die Autobahn A3 sind die Städte Erlangen, Nürnberg und Würzburg schnell erreichbar, was Ailsbach besonders für Pendler attraktiv macht. Die Region ist geprägt von einer stabilen Wirtschaftsstruktur, starken mittelständischen Unternehmen, internationalen Arbeitgebern wie Adidas, Puma und Schaeffler sowie einer ausgezeichneten medizinischen und schulischen Versorgung. Gleichzeitig bietet das Umland mit seinen Wäldern, Flusstälern und Naherholungsgebieten eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe macht Lonnerstadt und seine Ortsteile zu einem begehrten Wohnstandort in Mittelfranken.



Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)





Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)











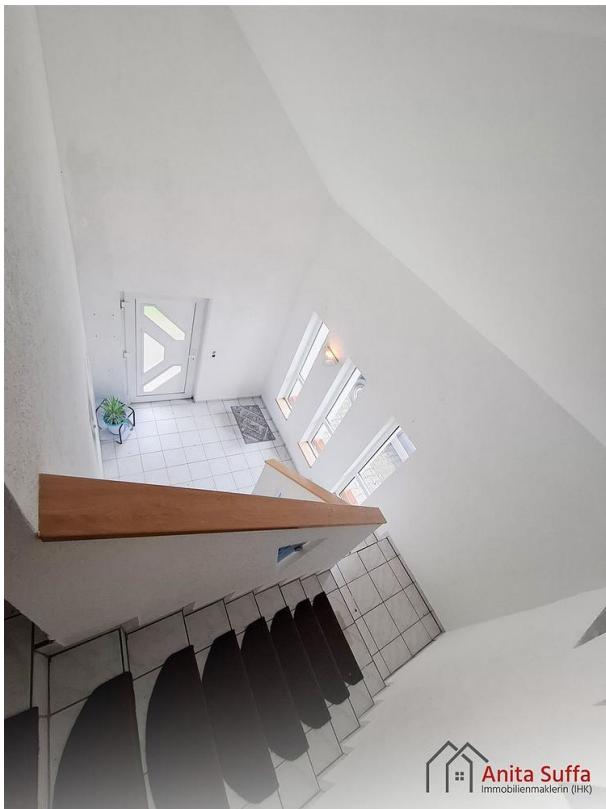


 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)





 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



























