91126 Schwabach

Wohntraum in Wolkersdorf! Großzügiges, modernisiertes EFH, idyllischer Garten, Garage + Stellplatz!

945.000 €
Kaufpreis

237 m²
Wohnfläche

839 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

bornemann immobilien

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	237 m²
Grundstücksfläche	839 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Kellerfläche	135 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2027

Zustand

Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	945.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.06.2026
gültig bis	03.06.2036
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	98,8

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Erdgeschoss: Eiche-Parkettböden
- Dachgeschoss: Eiche-Parkettböden
- Diele und Flur: heller Naturstein
- Küche: graue Bodenfliesen
- Satinierte Glastüren zum Flur und zum Essbereich
- Flur: raumhohe Einbauschränke
- Zeitlose, weiße Einbauküche
- Geräumiger Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang und Kaminofen
- Kaminofen 2001 eingebaut, Einsatz muss erneuert werden
- Erdgeschoss: geräumiges Tageslichtbad in hellen Naturtönen (mit Badewanne, Dusche Glasabtrennung zwei Waschbecken und WC)
- Separates WC
- Zwei weitere, hell ausgestattete Bäder im DG, ebenfalls mit Fenster
- Dachgeschoss: teils weiße Holzdecken
- Holztüren
- Weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- Massive Treppen
- Kelleräume: gefliest
- Hauswirtschaftsraum mit Dusche
- Sauna
- Öl-Zentralheizung
- Geschweißter 9.000-l-Kellertank
- Separater Kellerzugang

Beschreibung

Wohntraum mit tollem Platzangebot und idyllischem Garten! Das ansprechende Einfamilienhaus wurde 1974 in massiver Bauweise erstellt und überzeugt mit seiner gelungenen, großzügigen Aufteilung und zeitgemäßen Ausstattung. Die Wohnfläche von ca. 237 m² verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss. Die Terrasse ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten. Der voll ausgebaute Keller mit zusätzlichem Platz für Wellness (Sauna, Dusche und WC vorhanden), Hobby, Handwerk oder Arbeiten rundet das Angebot ab.

Das perfekte Zuhause für eine große Familie oder um Wohnen und Arbeiten zu verbinden.

Im Jahr 2001 fanden unter Betreuung eines Architekten umfassende Modernisierungen statt (Erneuerung Garagendach, Dachflächenfenster und Heizung. Wasser- und Elektroleitungen teils erneuert, Einbau Kaminofen). Diele und Treppenhaus wurden dem aktuellem Zeitgeschmack entsprechend modernisiert; es wurde eine raumhohe Glastrennwand aus satiniertem Glas eingebaut und Edelstahlhandläufe angebracht. Die Holztüren wurden überarbeitet und mit neuen Drückergarnituren versehen. Die Küchenzugänge von der Diele und vom Essbereich wurden mit satinierten Glasschiebetüren ansprechend gestaltet. Die Parkettböden wurden überarbeitet bzw. erneuert. Das geräumige Hauptbad und separate WC im Erdgeschoss sowie die beiden Bäder im Dachgeschoss wurden ebenfalls erneuert. Die Küche wurde mit neuen Bodenfliesen und einer zeitlosen, weißen Einbauküche ausgestattet.

2010 wurden weitere, größere, auch energetische Sanierungen durchgeführt: Erneuerung der Fenster, Terrassen- und Haustür mit Fensterelement, Fassade mit 15 cm Wärmedämmung, zudem Dämmung Kellerdecke, Außenanlagen inklusive Gartenzaun und Stellplatz. 2021 wurde die Holzterrasse erneuert sowie Dach und Fassade gereinigt. Bei diesen Arbeiten wurde das Dach auch überprüft.

Ein einladendes Entree bildet die offene, helle Diele, von der aus die Küche und der Wohnbereich schnell erreichbar sind. Im rund 45 m² großem Wohn-/Essbereich sorgen großflächige Fenster für eine gute Belichtung mit schönen Ausblicken in den Garten. Im Erdgeschoss stehen zudem Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, Tageslichtbad, WC und ein großer Abstellraum zur Verfügung. Das Dachgeschoss beherbergt drei geräumige, helle Zimmer, zwei Tageslichtbäder und einen großer Abstellraum.

Das südlich ausgerichtete Grundstück umfasst 839 m². Im Außenbereich erwartet Sie ein ansprechend angelegter Garten mit einer großen Holzterrasse. Von hier aus ist die Garage begehbar. Das Gartenhaus mit verlängertem Dachüberstand grenzt an die Garage.

Der Außenbereich vor dem Haus ist mit attraktiven Granitsteinen und Edelstahlzaun gestaltet. Direkt am Haus angebaut befindet sich die große Garage mit davorliegendem Stellplatz. Auf der östlichen Grundstücksseite befindet sich zudem ein weiterer Stellplatz.

Der Bezug ist zum 01.04.2027 möglich.

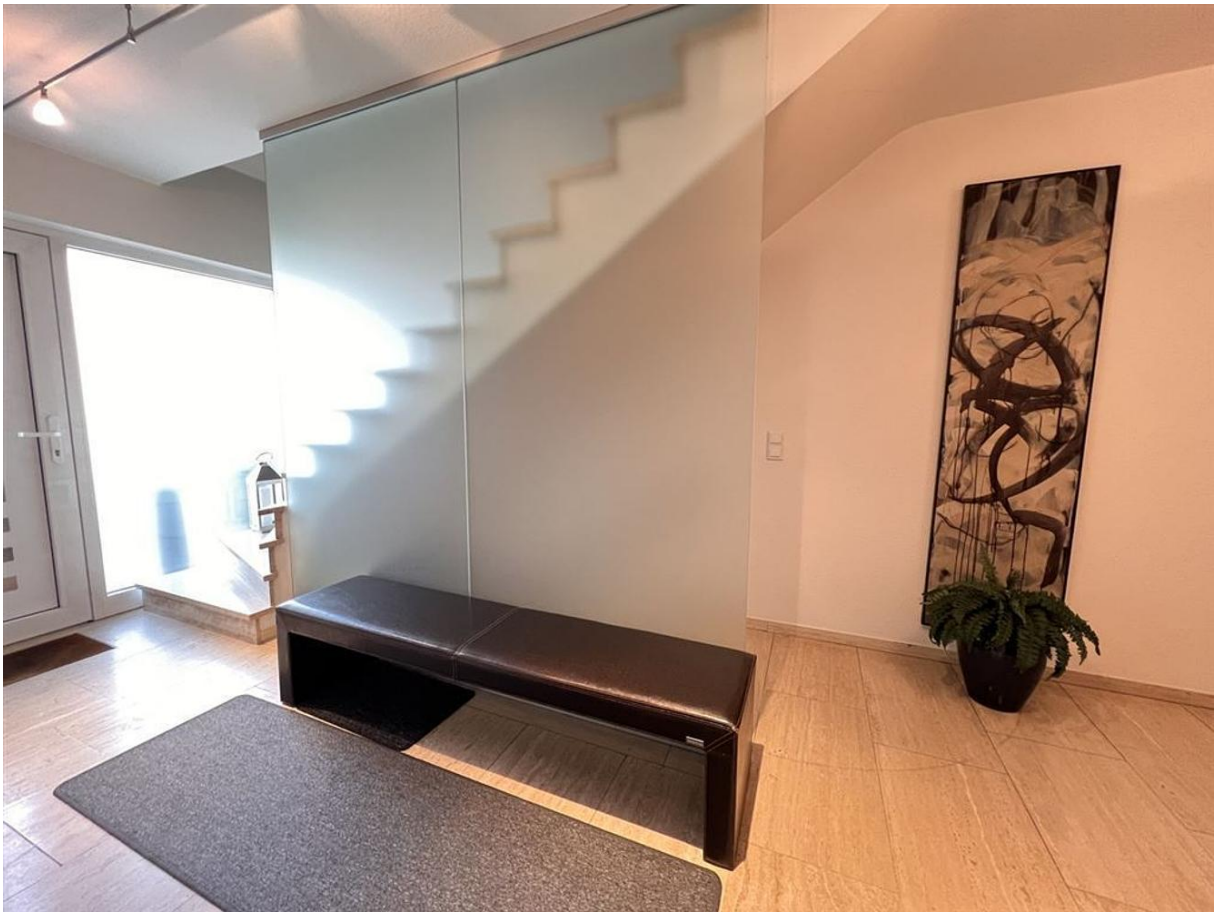
Lage

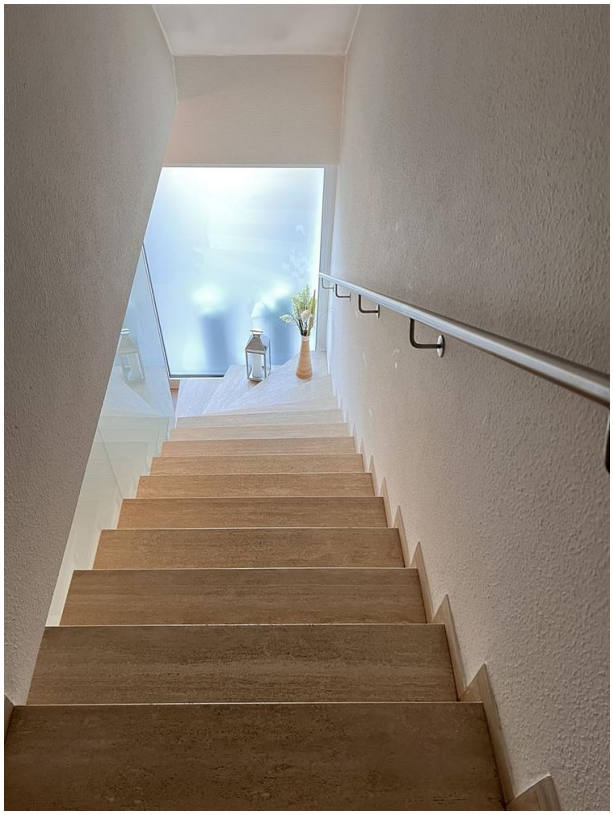
Der Schwabacher Ortsteil Wolkersdorf grenzt an den Süden Nürnbergs und zählt aufgrund seiner guten Infrastruktur zu den bevorzugten Stadtrandgebieten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule sind vor Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Schwabach (3 km) und Nürnberg.

Sehr gute Verkehrsanbindungen sind durch Autobahnnähe, S-Bahnanbindung (Katzwang und Reichelsdorf) sowie Buslinien gegeben. Das Objekt liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. In der

näheren Umgebung befinden sich gepflegte Einfamilien- und Doppelhäuser.

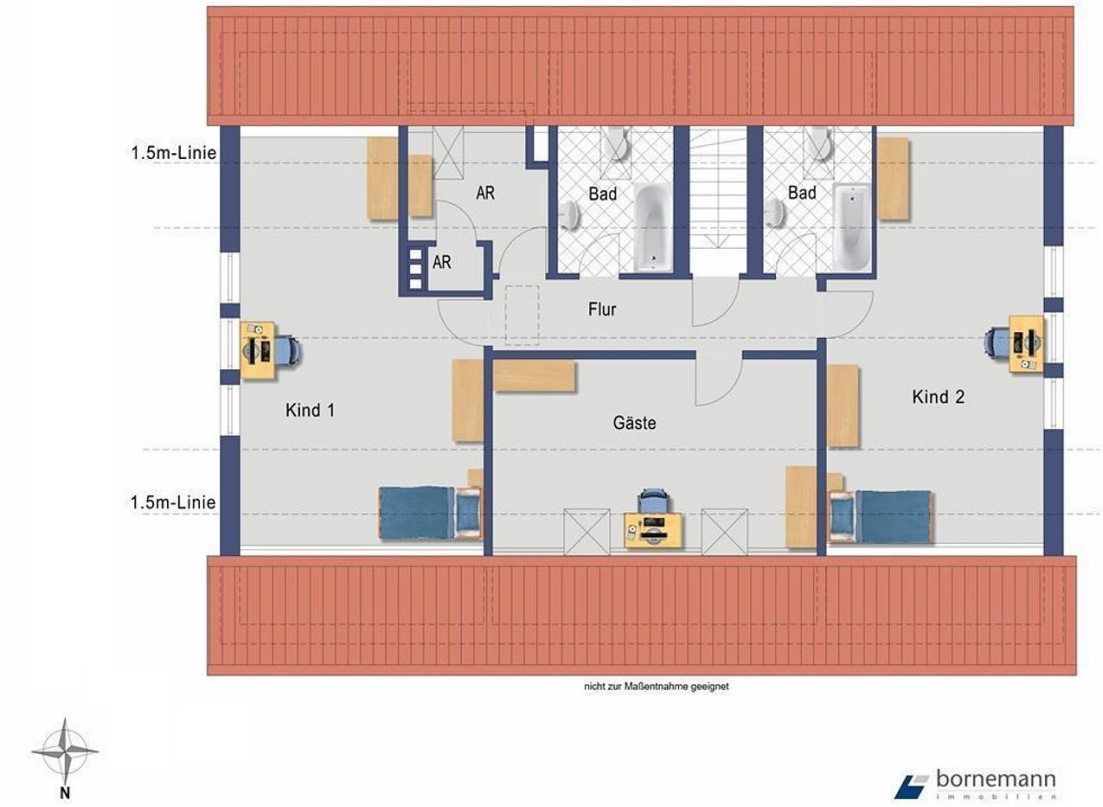
bornemann
immobilien





Öltank
Heizung
WC
Flur
AR
Waschküche
TR
WM
Sauna
Dusche
Diele
Kellerbar
Hobby
Vorrat
nicht zur Maßentnahme geeignet
N
bornemann
immobilien

Essen
Küche
WC
Flur
Kind
Bad
Diele
Garage
Wohnen
Flur
AR
Arbeiten
Schlafen
Terrasse
nicht zur Maßentnahme geeignet
N
bornemann
immobilien


1.5m-Linie
AR
Bad
Bad
AR
Flur
Kind 1
Gäste
Kind 2
1.5m-Linie
nicht zur Maßentnahme geeignet
N
bornemann
immobilien