



## 90556 Cadolzburg

# Moderne Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss ...



**435.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**350 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	57 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	182 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Zustand

Baujahr	2003
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2003
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---



## Beschreibung

Sie möchten naturnah Wohnen ?  
Ja, dann sind Sie hier richtig ...

Die moderne Doppelhaushälfte verfügt über eine Abmessung von ca. 11 m mal ca. 6 m und wird Ihnen auch bestimmt wegen der guten Aufteilung sowie Ausstattung gefallen.

Hier einige Details vorab:

massive Bauweise - Kalksandstein mit Wärmedämm-Verbundsystem  
voll unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss (2013)  
5 angenehm helle Wohnräume  
davon ein großes Wohn- / Esszimmer mit einer stattlichen Wohnfläche von ca. 34 m<sup>2</sup>  
großes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC  
große Küche mit moderner Einbauküche und Essplatz  
sowie einer praktischen Durchreiche zum Wohn- / Essbereich  
Gäste- WC  
überdachte Terrasse  
Garten mit Gartenhaus  
und Pool (Durchmesser ca. 3,60 m)

Die weitere Ausstattung:

Isolierglasfenster in Kunststoffausführung und Rollläden  
pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden  
Deckenpaneele  
dekorative Holztreppe vom Keller bis ins Dachgeschoss  
3 Kellerräume  
Flachheizkörper mit Thermostat  
Ölzentralheizung (2003)  
2 Öltanks mit einem Fassungsvermögen von ca. 3.200 Litern

Doppel- Carport - direkt am Haus

Ein Domizil mit Wohlfühlcharakter ...  
Anschauen lohnt sich ...

## Lage

ca. 16 km westlich von Fürth -  
landschaftlich reizvoll und idyllisch -  
am Rande der Wiesen und Felder -  
ruhig - von der Straße zurückgesetzt -  
in einem Ortsteil von Cadolzburg -

Im Ort befindet sich ein Kindergarten, ein Spielplatz und eine Tankstelle.  
In Cadolzburg finden Sie  
Fachgeschäfte, Discounter, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schulen sowie eine gute  
Nahverkehrsanbindung durch Bus und Bahn.  
Das Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen erreichen Sie bequem über die Südwest-Tangente und  
den Frankenschnellweg.  
Sie erreichen Fürth in ca. 20 Autominuten, nach Nürnberg sind es ca. 30 Minuten.



Ihre Kinder können bequem mit dem Schulbus nach Cadolzburg oder Oberasbach fahren.

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 10.04.2024 mit folgenden Angaben: V, Heizöl, 81,3 kWh, Baujahr Gebäude 2003, Baujahr Wärmerezeuger 2002, Gebäudenutzfläche 182 m<sup>2</sup>, C













