

## Einfamilienhaus in Großenseebach

**630.000,- für 160 qm nicht alltägliches Winkelbungalow mit MEGA Sonnenterrasse zum Gartenparadies**



Objekt-Nr. 1045  
**Einfamilienhaus**

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Harandt  
Telefon: 09126 2959675  
Mobil: 0171 5227725

91091 Großenseebach  
Bayern

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 1977                  | Zustand      | gepflegt        |
| Grundstücksfläche | 995,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4               |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche        | 160,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2               |
| Nutzfläche        | 308,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 4               |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | sofort                |              |                 |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

160 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss mit großen Wohn- Essbereich und behaglichen Kachelofen plus 121 m<sup>2</sup> wohn-taugliches Souterrain mit großem Hobbyraum, 2 Gästezimmer, Fußbodenheizung + Hauswirtschaftsraum, SAUNA + Duschbad + pflegeleicht eingewachsener Garten mit Teich und zwei Gartenterrassen + Doppelgarage mit davorliegenden KfZ Freiplätzen + SOFORT **f r e i** = 630.000,- EUR;

Willkommen in diesem einladenden Winkelbungalow, der auf einem großzügigen Grundstück von 995 m<sup>2</sup> steht und Ruhe sowie Entspannung verspricht.

Der Winkelbungalow bietet eine Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup>, die sich auf eine durchdachte Raumaufteilung erstreckt.

Ein Highlight dieses Anwesens ist die nicht alltägliche Sonnenterrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt.

Der angrenzende Garten ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über einen malerischen Gartenteich, der für eine idyllische Atmosphäre sorgt.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Bungalows und besticht durch seine gemütliche Atmosphäre sowie den behaglichen Kachelofen, der gerade in den kalten Monaten für wohlige Wärme sorgt.

Im zirka 121 m<sup>2</sup> wohn-tauglichen Souterrain befinden sich weitere Räumlichkeiten, darunter ein Hobbyraum, eine Sauna sowie ein Duschbad mit WC.

Dieser Bereich bietet zusätzlichen Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten.

Zum Anwesen gehören außerdem eine Doppelgarage mit davorliegenden KfZ Freiplätzen, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Dieser charmante Winkelbungalow steht ab sofort zum Verkauf und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Traum vom Wohnen im Grünen zu verwirklichen.

Der Preis für dieses einzigartige Anwesen beträgt 630.000 Euro.

Lassen Sie sich diese GELEGENHEIT nicht entgehen und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin, gerne auch am Wochenende.

Ein schönes Zuhause zum Entspannen und Wohlfühlen.

### B E S I C H T I G U N G E N :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS".


Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS und SONNTAGS !

## Ausstattung

- gesuchte Wohnlage in Großenseebach bei Erlangen

- pflegeleicht eingewachsener Garten mit Gartenteich und 2 Gartenterrassen
- ein Paradies für Gartenfreunde
- teils wettergeschützte 40 qm Sonnen- Terrasse am Wohnbereich
- großzügiger 65 qm Wohn- Essbereich mit behaglichem Kachelofen
- Fußbodenheizung
- wärme gedämmte Hausfassade
- Masterbad im Erdgeschoss mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken
- der Souterrainbereich ist auch unabhängig von außen zu betreten
- Duschbad mit WC im Souterrain
- Sauna im Souterrain
- großer Hobbyraum im Souterrain
- zwei Gäste Zimmer im Souterrain
- Hauswirtschaftsraum im Souterrain
- Doppelgarage mit davorliegenden KfZ Freiplätzen
- S O F O R T  f r e i
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Wir suche nach einer Büro- oder Ladenfläche mit einer Größe von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> zum Kauf.

Idealerweise befindet sich die Fläche in einer zentralen und gut erreichbaren Lage.

Falls Sie ein entsprechendes Objekt im Angebot haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit weiteren Informationen, wie Lage, Ausstattung und Kaufpreis.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

**Sonstiges**

Wir suche nach einer Büro- oder Ladenfläche mit einer Größe von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> zum Kauf.

Idealerweise befindet sich die Fläche in einer zentralen und gut erreichbaren Lage.

Falls Sie ein entsprechendes Objekt im Angebot haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit weiteren Informationen, wie Lage, Ausstattung und Kaufpreis.

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

## **Lage**

Großenseebach ist eine idyllische Gemeinde in Bayern, gelegen im Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Die Gemeinde liegt etwa 15 Kilometer nördlich von Erlangen und ist von malerischer Natur sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten umgeben.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus.

Großenseebach bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein.

In der Nähe befinden sich auch zahlreiche Seen und Naturparks, die sich ideal für Erholung und Entspannung im Freien eignen.

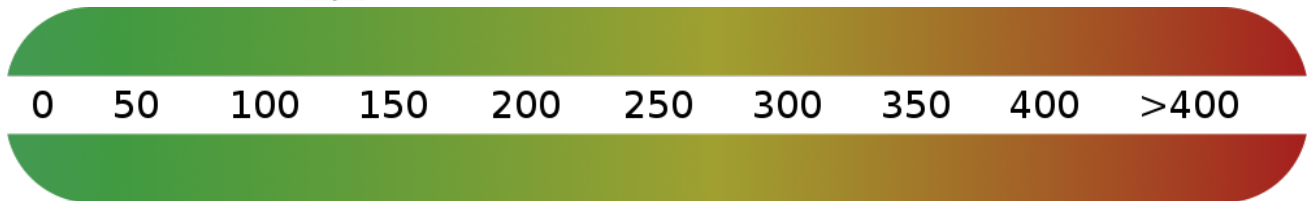
Großenseebach bietet seinen Bewohnern ein harmonisches Zusammenleben in einer attraktiven Umgebung und ist daher ein begehrter Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Erholungssuchende.

## **Courtage**

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Energieausweis

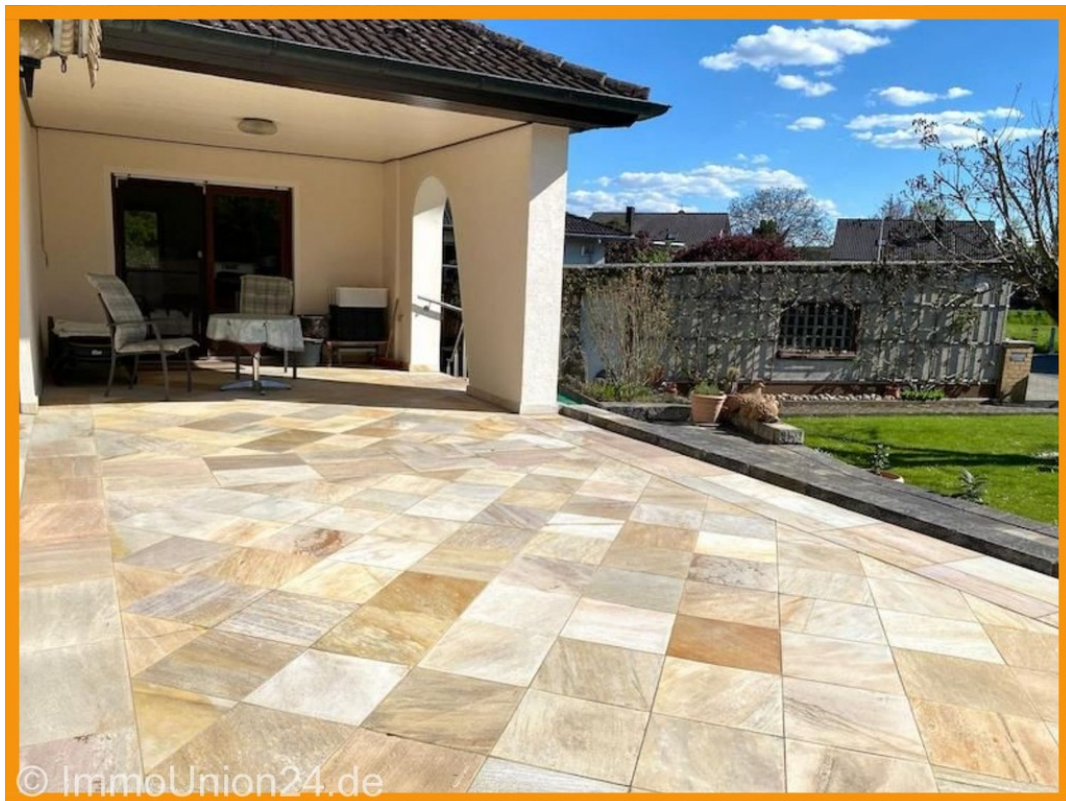
|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 129,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



© ImmoUnion24.de



© ImmoUnion24.de

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

