

# Exposé

## Einfamilienhaus in Höchststadt an der Aisch

### Einfamilienhaus von Privat



Objekt-Nr. **OM-330286**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:  
helmutkress1@web.de

91315 Höchststadt an der Aisch  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus zum Kauf von Privat, OHNE Maklergebühren!

Immobilienwertermittlung durch DESAG Sachverständigen

"Das Haus wurde durch die Kernsanierung in einen Zustand versetzt, der Nahe zu einem neuen Gebäude entspricht. Das Gebäude ist in einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Räumlichkeiten. Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reperaturanstau festgestellt werden." (aus dem Schriftstück des Gutachters)

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in sehr guter Lage von Höchstädt (Ortskern).

Das sanierte Haus (im Jahr 1992), mit 120m<sup>2</sup> Wohnfläche, ausgebauten Dachboden mit zwei abgeteilten Räumen und Keller ist für Familien geeignet

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad mit Badewanne und WC

Obergeschoss: Flur, Schlafzimmer & Wohnzimmer mit Flachdachgauben, Küche mit Balkon, WC

Die Beschattung des Balkons erfolgt durch eine Markise.

Im ausgebauten Dachboden befinden sich weitere Zimmer, dieser ist bei der Sanierung gedämmt worden (Zwischensparrendämmung)

Das Haus ist vollunterkellert, dort gibt es ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Die Fassade hat einen Vollwärmeschutz. Im Haus wurden Kunststofffenster 2-fach verglast verbaut.

Die Innenwände wurden vor kurzem neu gestrichen

## Ausstattung

Massivhaus

2 Vollgeschosse

Dachboden ausgebaut

Innenbereich neu gestrichen

Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Teppichboden

DSL-Anschluss, Kabelanschluss

1. Badezimmer: Badewanne, WC, Fenster

2. Badezimmer (Keller): Dusche, WC, Waschbecken, Fenster

zusätzliches WC und Waschbecken im Obergeschoss

2 Einbauküchen

Zentralheizung

Energieträger: Öl

Hausanschluss Gas ist von der Bayernwerk AG bereits verlegt.

Die Ölheizung kann jederzeit auf Gasheizung umgebaut werden

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Da sich das Haus im Ortskern von Höchstadt befindet, sind fußläufig Arztpraxen, Apotheken, Banken, das Rathaus, das Krankenhaus in 5 Minuten zu erreichen.

Kindergärten, Grund-, Haupt-, Realschule und Gymnasium sind vorhanden, diese sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar

Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Cafe´s befinden sich in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel nach Herzogenaurach oder Erlangen sind ebenfalls fußläufig erreichbar

Die Anbindung an den Großraum Nürnberg-Erlangen-Fürth ist durch die Autobahn A3 gegeben

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,62 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht/Nachbarhaus

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang Hofeinsicht



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Flur



Erdgeschoss Einbauküche

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Einbauküche



Türen zu Schlafzimmer und Flur

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Wohnzimmer



Erdgeschoss Badezimmer



# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Badezimmer

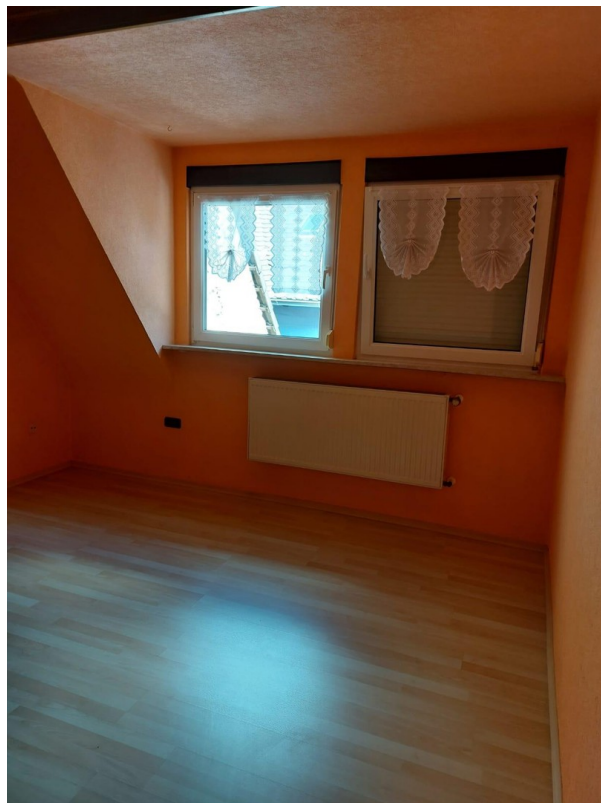


Treppenaufgang Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss

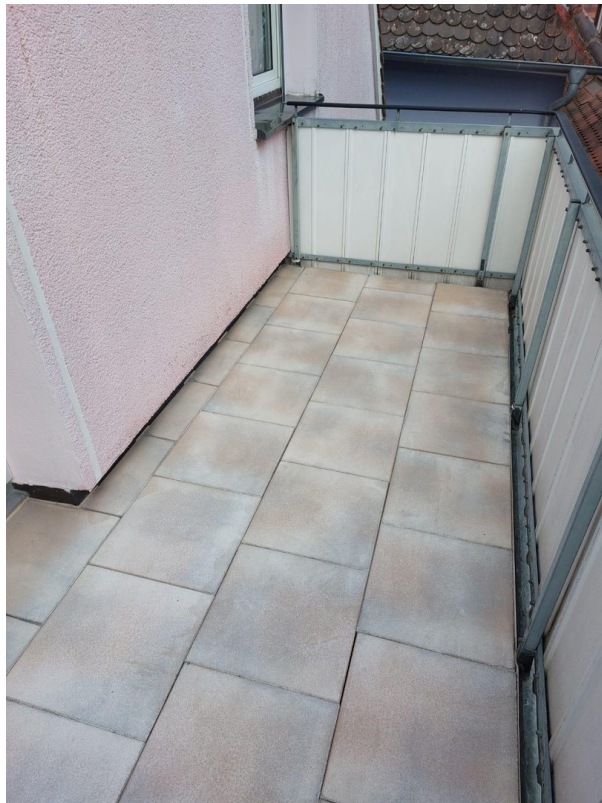


Einbauküche Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Einbauküche Obergeschoss

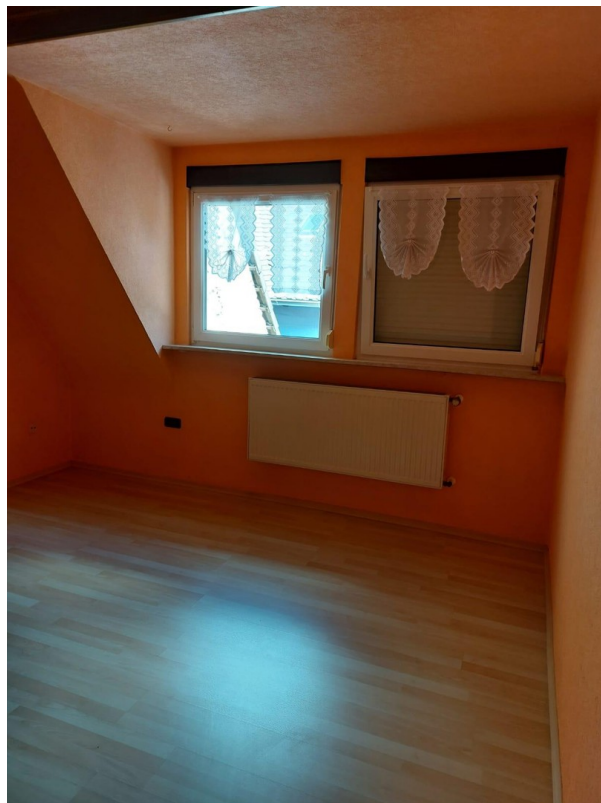


Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang Obergeschoss



1. Raum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Sicht in den zweiten Raum

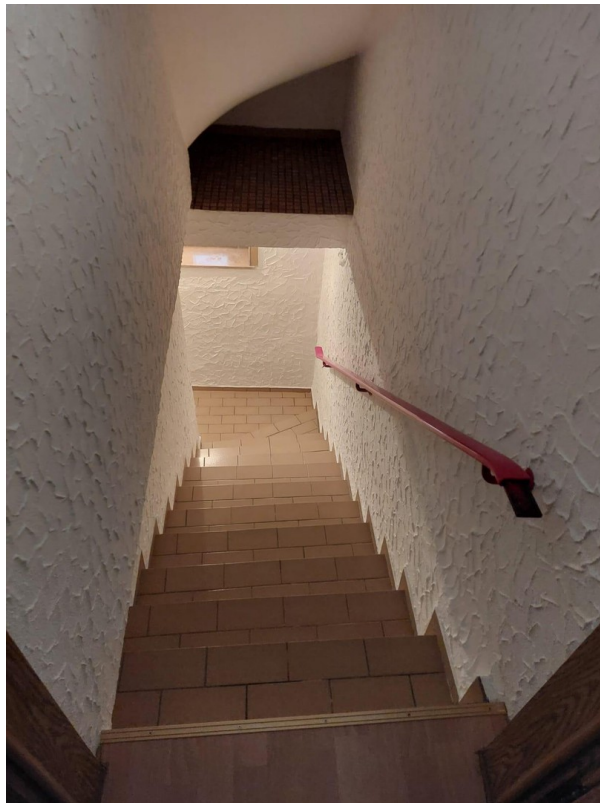


2. Raum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Keller



Treppe in den Keller



# Exposé - Galerie



Vorbereitung Gasanschluss