

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Außenansicht - Gartensicht

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten

Objekt-Nr.: VK-91183-301

Nebenkosten: ca. 300 – 350 €

Wohnfläche: ca. 422 m²

Mietverhältnis: Nein, sofort verfügbar

Nutzfläche: ca. 93 m²

Anzahl Zimmer: 9

Kaufpreis: **399.000 €**

(VHB - Verhandlungsbasis)
zzgl. Käuferprovision von 3,57% vom Kaufpreis

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten

LAGE:

LAGE Kleinabenberg:

Makrolage – Familienfreundliches Wohnen in 91183 Kleinabenberg

Kleinabenberg, ein idyllisch gelegener Ortsteil der Stadt Abenberg im mittelfränkischen Landkreis Roth, bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Infrastruktur – ideal für junge Familien mit Kindern. Eingebettet in sanfte Hügellandschaften, Wälder und Felder genießen Sie hier eine naturnahe Wohnqualität, die zum Durchatmen und Entschleunigen einlädt.

Die Stadt Abenberg mit ihren charmanten Fachwerkhäusern und der imposanten Burg Abenberg ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet neben Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und Gastronomie auch ein reges Vereinsleben sowie kulturelle Veranstaltungen für Groß und Klein.

Familienfreundlichkeit wird in Kleinabenberg großgeschrieben: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Radwege laden zu gemeinsamen Aktivitäten ein – sei es ein Familienausflug an den Rothsee oder ein Spaziergang durch die nahegelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Auch die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die Städte Schwabach, Roth und Nürnberg sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Dadurch profitieren Berufspendler und Familien gleichermaßen von der ruhigen Lage und der Nähe zu urbaner Infrastruktur.

In Kleinabenberg wohnen Sie naturnah, sicher und familienfreundlich – der ideale Ort für ein Zuhause mit Zukunft.

Mikrolage – Ruhige Wohnstraße mit idealem Umfeld für Familien

Das Einfamilienhaus liegt in der ruhigen Straße im Herzen von Kleinabenberg – einer angenehm gewachsenen Wohnsiedlung, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Gärten. Die Straße ist kaum befahren und somit besonders sicher und attraktiv für Familien mit Kindern. Hier können die Kleinen noch unbeschwert draußen spielen, während Sie selbst die entspannte Atmosphäre der Nachbarschaft genießen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich ein Spielplatz sowie grüne Freiflächen, die sich ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren oder spontane Treffen mit anderen Familien eignen. Auch ein Kindergarten und die örtliche Grundschule sind schnell und sicher zu erreichen – ideal für den täglichen Familienalltag ohne lange Wege.

Die Nachbarschaft ist freundlich und geprägt von einem harmonischen Miteinander – viele junge Familien haben sich hier bereits niedergelassen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Abenberg oder im wenige Autominuten entfernten Spalt oder Roth.

Dank der guten Erreichbarkeit der B2 und der Anschlussstellen zur A6 und A9 ist die Region bestens angebunden. Auch die Bahnhöfe in Roth oder Schwabach bieten regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg und in die umliegenden Städte.

Fazit: Die Lage in der Straße bietet jungen Familien ein sicheres, ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit allen wichtigen Einrichtungen in greifbarer Nähe – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten

DATEN & FAKTEN

Allgemeines:

Objektart	Einfamilienhaus (EFH)	Anzahl Zimmer	9
Straße, Hausnummer	Bekanntgabe bei Besichtigungstermin	Anzahl Badezimmer	3 (+2)
Etage	KG/EG/OG/DG	Anzahl Balkon	2
PLZ, Ort	91183 Kleinabenberg	Mögliche Schlafzimmer	7-9
Baujahr, Gebäude	1968	Wohnfläche	ca. 422 m ²
		Nutzfläche	ca. 93 m ²
		Sonstiges	Großer Garten, Indoor-Pool, Einliegerwohnung, große Garage

Ausstattung:

Bauweise	massiv	Eingangstüre	Sicherheitstüre mit Sichtschutzverglasung (sollten getauscht werden)
Etagenzahl	2,5		
Dachform	Satteldach	Innentüren	MDF-Türen (sollten getauscht werden)
Dachboden	nein		
Kellerabteil	Großzügiger Keller	Bodenbelag	Laminat, Teppich
Fassade	mineralischer Isolierputz	Heizungsart	Fliesenboden in Badezimmer
	Farbe: gelb	Energieträger	Zentralheizung
			Biogas
			(Zurückrüstung auf Öl wieder möglich)
Fenster	Holzfenster, Rahmenfarbe: weiß/braun	Heizkörper	Flachheizkörper
	Glas: doppelt schallisoliert (sollten getauscht werden)		
		TV-Empfang	eigene Satelliteneinheit
		Einbauküche	Mehrere Küchen im Objekt verbaut
Rollläden / Jalousien	Weiß/Beige, manuell		
Außenwände	Verputzt, teilweise mit Holzverkleidung		
Innenwände	massiv		

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten

Energieausweisdaten:

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis	Gebäudetyp:	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis:	1968	Hauptenergieträger:	Biogas
Energieeffizienzklasse:	D	Endenergiebedarf:	110,17 kWh/(m ² x a) (Warmwasser enthalten)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

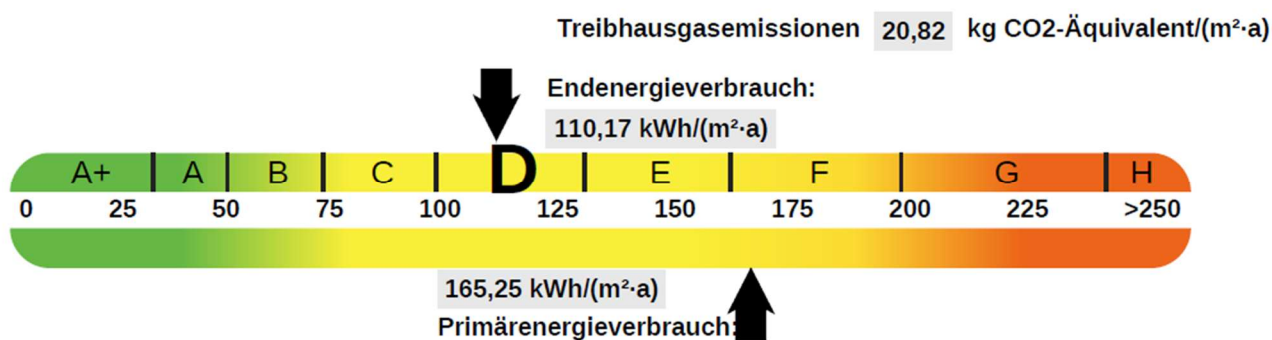
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005881613

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

110,17 kWh/(m²·a)

BESCHREIBUNG

Dieses großzügige XXL-Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 422m² befindet sich in ruhiger Ortsrandlage auf einem ca. 1.800m² großen Grundstück. Es bietet sehr viel Platz für Familien, die auf der Suche nach einem Haus mit Entwicklungspotenzial sind.

Die Immobilie wurde 1968 erbaut und verfügt über drei voll nutzbare Etagen mit großzügiger Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist der große, beheizbare Indoor-Pool im Untergeschoss – ideal zur ganzjährigen Nutzung.

Zudem ist das Haus mit einer eigenen Photovoltaikanlage sowie einer Solarthermieanlage ausgestattet. Die großzügige Terrasse mit unverbaubarem Ausblick sowie der Garten bieten Raum zur Entspannung und für vielseitige Nutzungsideen.

Das Objekt ist renovierungsbedürftig (u. a. Bodenbeläge, Bäder, Fenster, Haustür), befindet sich aber in einem soliden Zustand und bietet eine hervorragende Basis für die Verwirklichung eigener Wohnträume. Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder die Schaffung einer Einliegerwohnung ist möglich.

Ein ideales Zuhause für handwerklich begabte Familien mit dem Wunsch nach viel Platz, Selbstverwirklichung und einer ruhigen, naturnahen Lage.

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten

RAUMAUFTEILUNG

Untergeschoss:

Großer Indoor-Pool (6,75m x 4,00m x 1,25m) im angrenzenden Umkleideraum, mehrere Vorratsräume, Waschküche, Heizungsraum, alter Tankraum, separates Gäste-WC, Zugang zum Garten und eine kleine 1,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53m², inkl. einer kleinen Küchenzeile.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer mit Zugang zur XXL-Terrasse mit über 70m² Fläche, Esszimmer, Küche inkl. Einbauküche, Büro/Gästezimmer oder zweites Wohnzimmer, Gäste-WC, Garderobe, Zugang zur Garage.

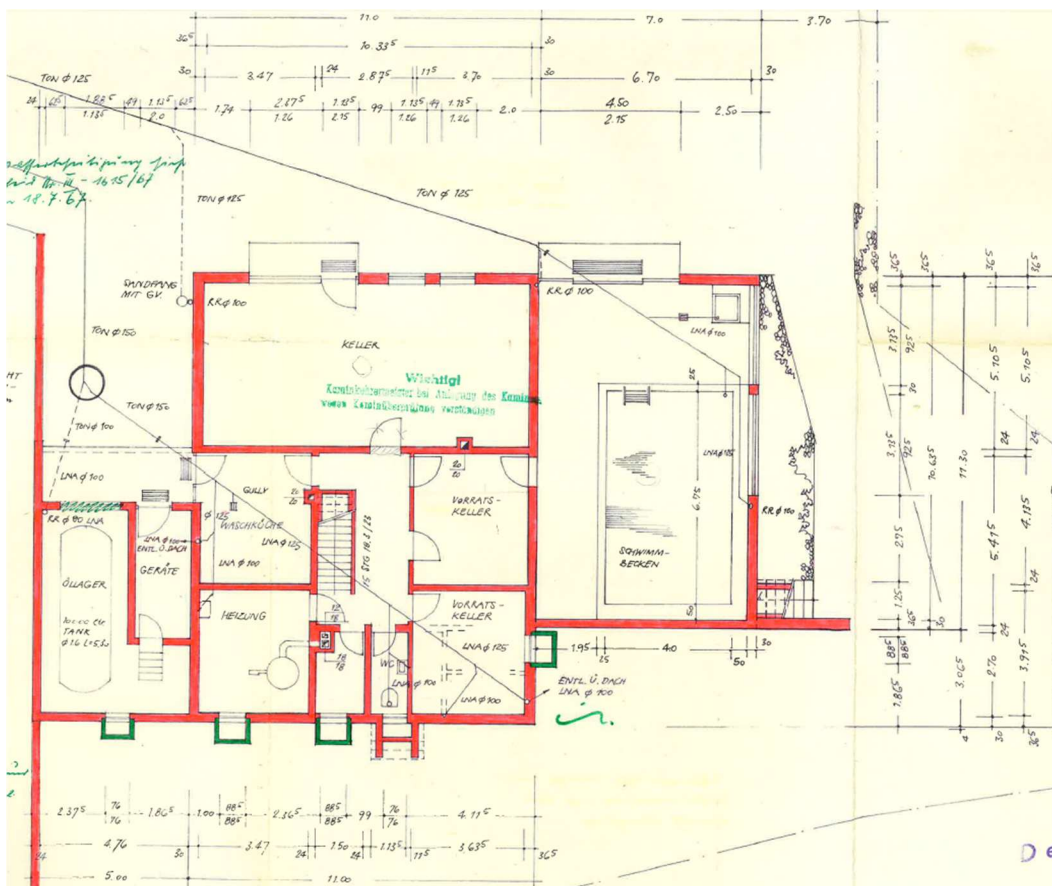
Obergeschoss:

3 Schlafzimmer (darunter ein Elternschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Badezimmer), Balkon, ein weiteres Badezimmer mit separatem WC, großzügige Diele.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist bereits mit dem Bau ausgebaut worden und besitzt mit ihren 3 kleinen Räumen und eigener Toilette und Dusche einen Rückzugsort zu schaffen.

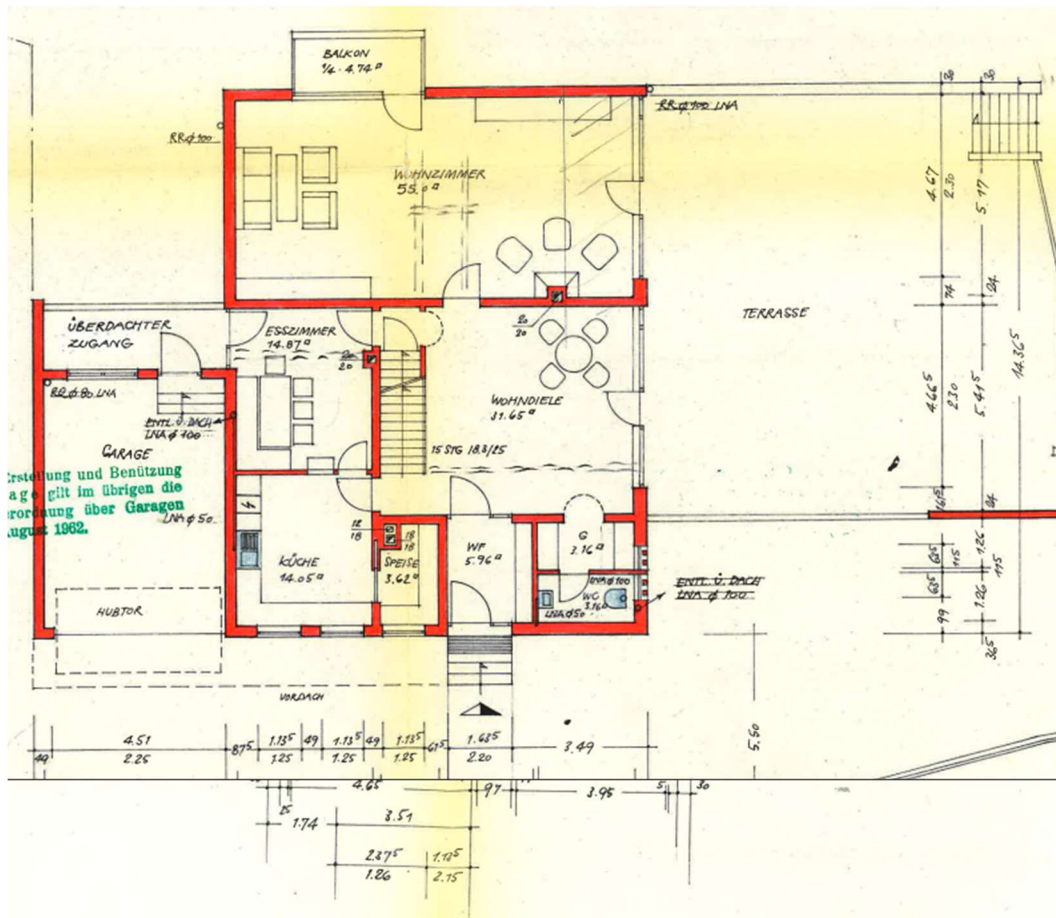
GRUNDRISSE



Grundriss
Kellergeschoss

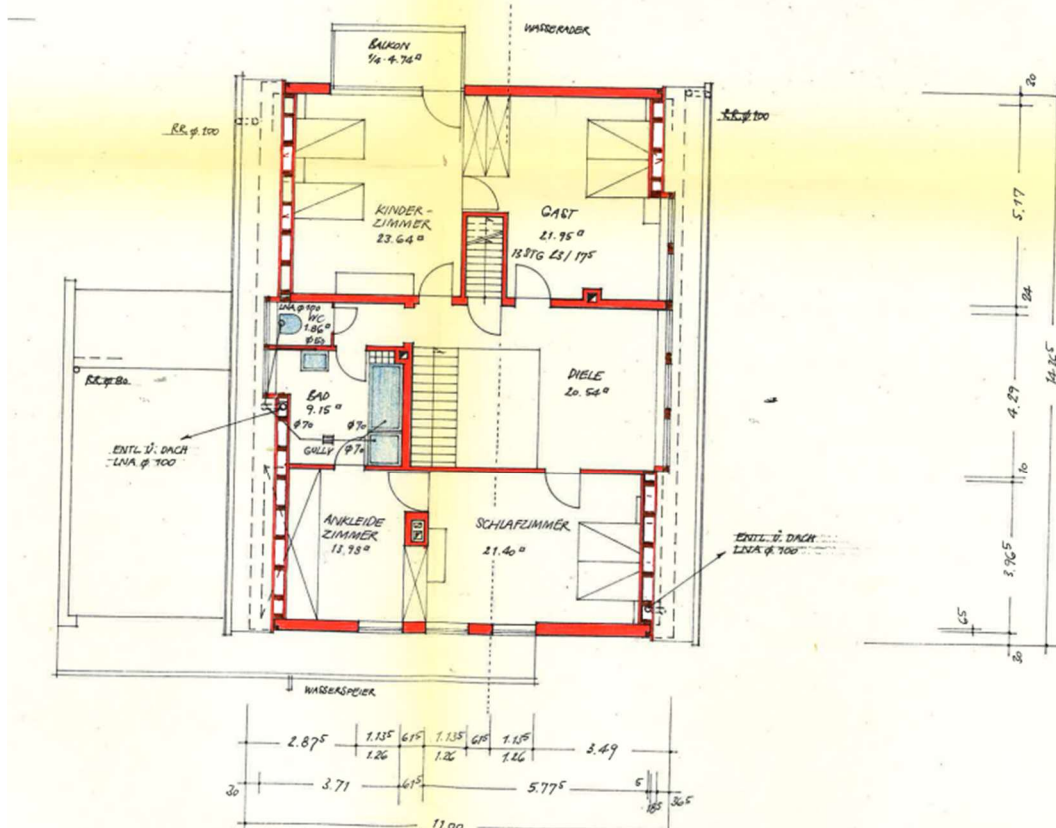
EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Grundriss
Erdgeschoss

Grundriss
Obergeschoss



EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten

IMPRESSIONEN



Wohndiele - Eingangsbereich



Wohndiele – Blick auf Terrasse und Gäste-WC

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Küche mit Einbauküche (Erdgeschoss)



Esszimmer (Erdgeschoss)

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Wohnzimmer Erdgeschoss mit Zugang zu Terrasse und Balkon



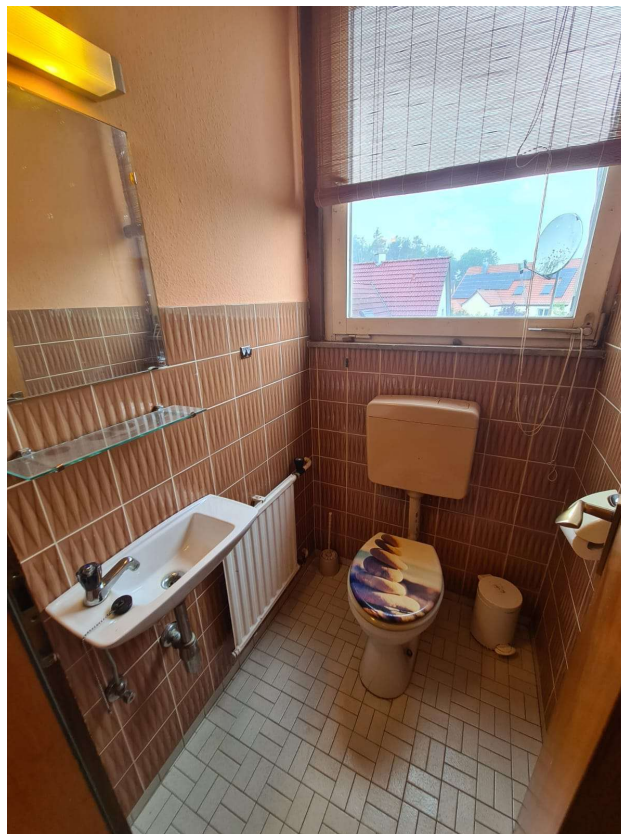
Haupttreppe EG -> OG mit oberer Diele

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Diele (Obergeschoss)



(Gäste-) WC im Obergeschoss

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



1. Badezimmer des Obergeschosses mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne



1. Badezimmer des Obergeschosses mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



zusätzlicher Essbereich mit Küchenzeile im Obergeschoss



Zimmer (Schlaf- oder zweites Wohnzimmer) im Obergeschoss

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



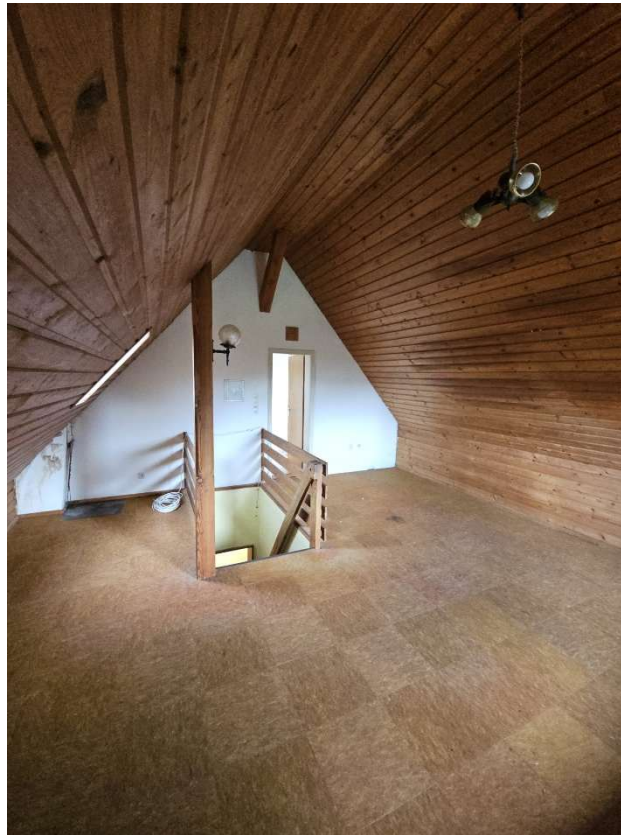
Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer im Obergeschoss



2. Badezimmer im Obergeschoss

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



1. Zimmer Dachgeschoss



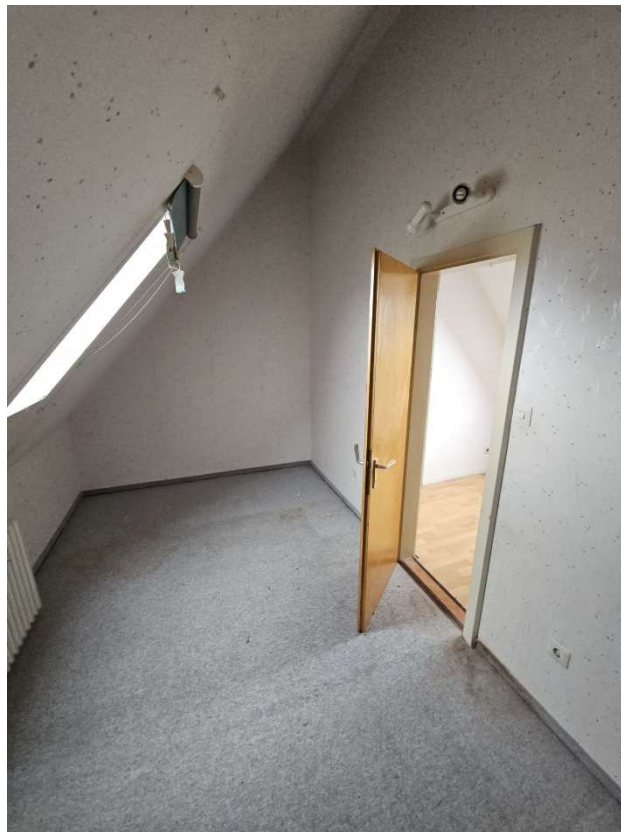
Schlafzimmer des Dachgeschosses mit eigenem Wachbecken

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Flur mit Dusche und Zugang zum Nebenzimmer



Nebenzimmer

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



abgetrenntes WC im Dachgeschoss

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



großer Indoor-Pool mit Dusche und Umkleide, direkter Zugang zum Garten



großer Indoor-Pool mit Dusche und Umkleide, direkter Zugang zum Garten

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



großer Indoor-Pool, direkter Zugang zum Garten



großer Indoor-Pool mit Dusche und Umkleide, direkter Zugang zum Garten

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Waschküche (Kellergeschoss)



erstes Zimmer der Einliegerwohnung (Kellergeschoss)

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Badezimmer der Einliegerwohnung (Kellergeschoss)



zweites Zimmer der Einliegerwohnung (Kellergeschoss)

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



XXL-Terrasse mit über 70m²



XXL-Terrasse mit über 70m²

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Außenansicht Garten



Außenansicht - Zufahrt zu Einliegerwohnung

EXPOSÉ

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten



Ihre eigene Ruhe-Oase



Ihre Werkstatt gleich bei Ihrer Ruhe-Oase

Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten

FAZIT

Ihr Familienprojekt mit Potenzial

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf einem ca. 1.807m² großen Grundstück in ruhiger Lage von Kleinabenberg bietet jungen Familien die seltene Chance, sich den Traum vom Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Die solide Bausubstanz, gepaart mit einem klar renovierungsbedürftigen, aber sehr soliden Zustand, macht es zum idealen Projekt für handwerklich begabte Käufer, die mit Eigenleistung nicht nur Geld sparen, sondern auch ein echtes Zuhause nach Maß gestalten wollen.

Ein Highlight für Familien: Der riesige Garten mit unverbautem Ausblick bietet Kindern viel Platz zum Toben, Gärtnern, Spielen – oder für zukünftige Projekte wie ein Trampolin, Pool oder Baumhaus. Die ruhige Straßenanbindung und die familienfreundliche Umgebung mit schneller Anbindung an Schulen, Freizeitmöglichkeiten und Natur bilden das perfekte Umfeld für eine sichere, naturnahe Kindheit.

Mit der vorhandenen Photovoltaikanlage samt attraktivem Einspeisevertrag, einem eigenen Indoor-Pool und flexibler Nutzungsmöglichkeit der Einliegerwohnung – sei es für die Großeltern, zur Vermietung oder für das eigene Homeoffice – ist diese Immobilie weit mehr als nur ein Haus: Sie ist ein Ort für neue Lebenskapitel. Ein ideales Zuhause für Familien mit Vision und Tatkraft – sofort verfügbar, bereit für Ihre Ideen.

Kaufpreis:

399.000 €

(VHB - Verhandlungsbasis)

zzgl. Käuferprovision von 3,57% (inkl. USt.)

EXPOSÉ



Viel Platz, viel Potenzial – Einfamilienhaus mit 422m² Wohnfläche, Indoor-Pool und großem Garten

Sichern Sie sich gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns schon jetzt darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu können!

Ihr persönlicher Ansprechpartner:



Sascha Loy
Immobilienmakler (IHK)



sascha.loy@loy-immobilien.de
0155 / 6376 5712

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!



**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
Oder möchten Sie neu vermieten?**

**Wir bieten Ihnen einen
Rundum-Sorglos-Service!**

