

KURZEXPOSÉ



Großes Einfamilienhaus mit Garage und Indoor-Pool
91183 Abenberg - Kleinabenberg



KAUFPREIS

399.000 EUR

zzgl. 3,57% Maklerprovision

GRUNDINFORMATIONEN

Objektart	Einfamilienhaus (EFH) mit Einliegerwohnung und Doppelgarage		
Wohnfläche, gesamt	ca. 422 m ²		
zusätzliche Nutzfläche	ca. 93 m ²		
Grundstücksfläche	ca. 1.807 m ²		
Anzahl Zimmer	9 (<i>ohne Einliegerwohnung</i>)		
Anzahl Badezimmer	Badezimmer:	Kellergeschoss:	1
		Erdgeschoss:	0
		Obergeschoss:	1
		Dachgeschoss:	1
	Gäste-WC:	Kellergeschoss:	1
		Erdgeschoss:	1
		Obergeschoss:	0
		Dachgeschoss:	0
Baujahr	1968		
Zustand	sehr gute Grund- /Bausubstanz - Renovierungsbedürftig: <ul style="list-style-type: none"> • <i>ggf. Austausch der Fenster</i> • <i>ggf. Austausch der Hauseingangstür</i> • <i>ggf. Modernisierung der Bäder</i> • <i>Renovierung / Neuanlegung der Außenanlage nach eigenen Bedürfnissen</i> • <i>allgemeine Schönheitsreparaturen</i> 		
Verfügbarkeit	Sofort nach Abschluss des Kaufvertrages		

LAGE

Ort	91183 Abenberg - Kleinabenberg
Straße / Hausnummer	- wird vor Besichtigungstermin mitgeteilt -
Mikrolage	Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße von Kleinabenberg mit überwiegend gepflegter Einfamilienhausbebauung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sowie Busverbindungen ins Umland sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Familien und ruhesuchende Berufspendler.
Makrolage	Kleinabenberg, ein ruhiger Ortsteil der Stadt Abenberg (Landkreis Roth), bietet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an Nürnberg (ca. 30 km). Die Region überzeugt durch familienfreundliche Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und stabile Immobilienpreise.

KURZEXPOSÉ

GEBÄUDE UND AUSSTATTUNG

Bauweise	Massivhaus
Heizungsart / Energiequelle	Biogas-Zentralheizung (Rückrüstung auf Erdgas möglich)
Energieausweis	- ist aktuell beantragt (wird nachgereicht) -
Fenster	Holzfenster, 2fach verglast
Ausstattungshighlights	<ul style="list-style-type: none">• großer Indoor-Pool, inkl. Technik Maße: 6,75m (H) x 4,00m (B) x Ø 1,25m (T)• Einliegerwohnung (1 Zimmer) mit Einbauküche mit ca. 52,5 m² Wohnfläche• XXL-Terrasse mit ca. 71,0 m²• Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) mit einer Gesamtleistung von 2,52 kW, sowie sehr gutem Einspeisungsvertrag über 51,8 ct / kWh (netto)• sehr großer Garten mit unverbauter Aussicht und „Ruhe-Oase“

NEBENKOSTEN - OBJEKT

Grundsteuer	615,94 EUR jährlich = 51,33 EUR monatlich
Heizkosten (durchschnittlich bei 4 Personen)	ca. 1.500,00 EUR jährlich = 124,85 EUR monatlich derzeitige Bezugskosten pro kWh Biogas: 2,20ct
Stromkosten (durchschnittlich bei 4 Personen)	ca. 1.850,00 EUR jährlich = 153,67 EUR monatlich
Einspeisungsvergütung Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)	ca. 1.300,00 EUR jährlich = 108,33 EUR monatlich Einspeisungsvergütung pro kWh (netto): 51,80ct

KURZEXPOSÉ



EINDRÜCKE – BILDER



IHR KONTAKT ZU UNS



Sascha Loy
Immobilienmakler (IHK)



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