

ID 104-KH-EBa



TRAUMHAFT WOHNEN

Neundorf 24 in 91484 Sugenheim / Neundorf

www.orange-immobilien.de

DAS OBJEKT UND DIE DETAILS



FAKTEN

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
wesentlicher	Gas
Energieträger	

ZAHLEN

Wohnfläche	80 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Grundst.	997 m ²
Kaufpreis	265.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

DAS OBJEKT UND DIE DETAILS

BESCHREIBUNG

Traumhaftes Wohnen am Rande des Steigerwalds

Sie suchen die Ruhe und Natur - hier sind Sie genau richtig!

Das 1970 erbaute Einfamilienhaus erstreckt sich auf 980 qm Grundstücksfläche. Das Haus verfügt über eine gute Bausubstanz und wurde darüber hinaus im Jahre 2008 kernsaniert.

So wurden die Fenster und das Dach erneuert sowie eine neue Heizung eingebaut.

2015 wurden weitere Sanierungen vorgenommen, so wurden sämtliche Stromleitungen neu verlegt, die Wände wurden neu verputzt und die Fußböden erneuert.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch einen Vorraum in den Wohn- Essbereich, hier haben Sie eine hochwertige Einbauküche und einen gemütlichen Holz-Kohle Herd.

Ein ruhiges Schlafzimmer und ein Badezimmer runden die ca. 80 qm Wohnfläche ab.

Beheizt wird das Anwesen mit Flüssiggas und einem zusätzlichen Holzofen.

Glasfaseranschluss ist ebenso vorhanden wie auch ein Hausbrunnen, den Sie zum Gartengießen verwenden können.

Eine Teilunterkellerung und ein nicht ausgebauter Dachboden/Spitzboden sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Eine Terrasse mit Südausrichtung bringt angenehme Stunden in den eigenen vier Wänden.

Auf diesem großen Grundstück ist so einiges möglich.

Der jetzige Eigentümer hatte bis vor kurzem einige Hühner und Tauben als Hobby.

Überhaupt ist der Garten sehr schön und vielseitig angelegt, ganz gleich was Sie tun, Sie werden sich hier wohlfühlen.

In unmittelbarer Nachbarschaft von Weinbergen und Wald sowie Feldern tanken Sie Ruhe und Entspannung.

Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

DAS OBJEKT

AUSSTATTUNG

Befeuerung	Gas, Holz, Flüssiggas (Eigener Tank)	Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung	Boden	Fliesen
Stellplätze	1 Carport	Kabel Sat TV	Ja
Dachform	Satteldach	Terrasse	Ja
Bauweise	Massiv	Verfügbar ab	Nach Absprache

DAS OBJEKT

HIGHLIGHTS

- * Kernsanierung 2015
- * Neue Heizung 2008
- * Glasfaseranschluss
- * Holzofen
- * Einbauküche
- * Hausbrunnen
- * Südterrasse
- * unverbaubare Lage

LAGE/FAKTEN UND UMGEBUNG



LAGE

Neundorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Sugenheim und liegt mit seinen ca. 80 Einwohnern am Rande des Steigerwalds.

Im Nordwesten erhebt sich der Sonnenberg, an deren Südhängen Wein angebaut wird. Hervorragend geeignet auch für Spaziergänge mit der Familie und/oder dem lieben Vierbeiner.

Der Ort ist geprägt durch das bäuerliche Leben, viel Natur und vor allem Ruhe.

Nur wenige Kilometer entfernt liegt Sugenheim - hier finden Sie dann so ziemlich alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen.

Egal ob Kultur oder Versorgung - hier werden Sie fündig.

Oder in der nur wenige Kilometer entfernten Gemeinde Markt Bibart - hier ist ebenfalls eine gute Nahversorgung vorzufinden.

Zusätzlich haben Sie hier eine Bahnstation der Strecke Nürnberg-Würzburg und die Anbindung an die Bundesstraße B8.

LAGE/FAKTEN UND UMGEBUNG

Abseits von Hektik und Stress sind Sie hier genau richtig!

FOTO GALERIE



Wohnbereich



Wohnbereich

FOTO GALERIE



Küche



Diele

FOTO GALERIE



Schlafzimmer



Blick in die Weinberge

FOTO GALERIE



Kohlherd



Bad

STANDORT

Emskirchen

Ihr persönlicher
Ansprechpartner

Erwin Baum

Mobil: 0171 / 850 943 6
Telefon: 0171 / 850 943 6
erwin.baum@orange-immobilien.de
www.orange-immobilien-emskirchen.de



SONSTIGES

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0171 / 850 943 6 erreichbar.

Bei Kauf/Miete verpflichtet sich der Käufer/Mieter, an ORANGE Immobilienagentur - Erwin Baum, selbst Immobilienmakler, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach notariellem Kaufvertrag bzw. nach einem Mietvertrag zu leisten. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet. Jeder ORANGE Immobilienagentur Kooperationspartner und somit selbständiger Immobilienmakler/in ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Rechnung/Verantwortung. Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München.





Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?



WIR SIND IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER MIT REGIONALER EXPERTISE FÜR DEN IMMOBILIENVERKAUF!

Profitieren Sie von:

- Innovativen Vermarktungskonzepten
- Hochwertigen Darstellungsmöglichkeiten
- Unserem überregionalen Netzwerk
- Persönlicher Betreuung vom Erstgespräch bis zur Beurkundung

Nehmen Sie jetzt Kontakt mit Ihrem persönlichen Immobilienmakler auf!

UNSERE PHILOSOPHIE

ORANGE – EINE AUFFALLENDE FARBE

Modern. Zielstrebend.
Unverwechselbar.
Regional vor Ort.

„Die Vermarktung von Immobilien bedeutet für uns, fair und ehrlich zu handeln, eine unverwechselbare Dienstleistung zu bieten und die Erwartungen zu übertreffen.“

So auch der Leitgedanke. Ziel ist es, durch unverwechselbare Dienstleistungen, mit absoluter Zielstrebigkeit und einem hohen Maß an modernster Qualität eine neuartige Immobilienagentur zu führen. Von der Vermittlung einer Immobilie, zur Finanzierung bis hin zum Ansprechpartner bei Steuerfragen, sind wir die „Schnittstelle“ um Ihnen die Entscheidung so einfach wie möglich zu machen. „Alles in allem sind wir für Sie die perfekte Kombination aus modernster Vermarktung und regionaler Kenntnisse, technologiebegeistertem Arbeiten sowie stets auf Ihrer Augenhöhe!“ Jeder Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Die Maklererlaubnis nach §34c GewO liegt jeweils vor.

Ihre Immobilienmakler der ORANGE Immobilienagentur

Emskirchen

Brunner Weg 4 | 91448 Emskirchen
erwin.baum@orange-immobilien.de
www.orange-immobilien-emskirchen.de



Dienstleistung

Vermittlung von Immobilien für
Immobilienverkäufer,
Immobilienvermieter und Bauträger

Immobilien

Häuser, Wohnungen, Grundstücke,
Gewerbe- und
Kapitalanlageobjekte

Verkaufswertermittlung

Marktgerechte Verkaufswert-
berechnung oder revisionssicheres
Immobilien Gutachten

Beratung

Ihr Anliegen ist unsere Herausforderung



ORANGE Immobilienagentur



ORANGE Immobilienagentur



orange_immobilienagentur



ORANGE Immobilienagentur