

90584 Allersberg

HEGERICH: Ein Zuhause zum Verlieben – Ihr neues Familienparadies in Allersberg



Kaufpreis
580.000 €

Wohnfläche
162 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
Hegerich Immobilien
GmbH

Julia Kesmann
0911 1316050
jk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	124 m ²
Wohnfläche	162 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	691 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	580.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges. MwSt.

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Teppich
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Carport Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Zustand

Baujahr	1977
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2013

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	158.37
Primär-Energieträger	Holzpellets

Objekt-Titel

HEGERICH: Ein Zuhause zum Verlieben – Ihr neues Familienparadies in Allersberg

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
WZSLDKMM
.....
Objekt-Nr.:
WG50487
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Zentrale, ruhige Wohnlage mit hervorragender Anbindung und hoher Lebensqualität!

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone – ideal für Familien, die Wert auf Sicherheit und eine entspannte Wohnatmosphäre legen. Das gepflegte Wohnumfeld und die angenehme Nachbarschaft unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Der Bahnhof Allersberg (Rothsee) ist bequem fußläufig erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung nach Nürnberg – in nur rund 15 Minuten gelangen Sie mit dem Allersberger-Express in die Innenstadt. Auch die Autobahn A9 (Anschlussstelle AS 55) befindet sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler macht. Die Nahversorgung ist hervorragend: Einen Supermarkt, Bäcker und Getränkemarkt finden Sie in ca. 650 m Fußweg. Apotheken, Tankstellen, Briefkästen und weitere alltägliche Einrichtungen befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz. Die Gemeinde Allersberg bietet ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot: Grund- und Mittelschule, Fachschule für Heilerziehungspflege, mehrere Kindergärten sowie eine Volkshochschule und eine Stadtbibliothek sind schnell erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage. Für Freizeit und Erholung bietet Allersberg zahlreiche Möglichkeiten: Ein beheiztes Freibad mit Kinderbecken, Sprungturm und Spielplätzen sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege durch die reizvolle Umgebung sorgen für Abwechslung und aktive Erholung – insbesondere rund um den nahegelegenen Rothsee und das Fränkische Seenland. Allersberg überzeugt zudem durch seinen historischen Charme: Der Vordere Markt mit seinen barocken Giebelhäusern und die imposante Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ verleihen dem Ort eine besondere Atmosphäre. Eingebettet in ein Landschaftsschutzgebiet und nahe eines Naturschutzgebiets bietet die Gemeinde ein naturnahes Lebensumfeld mit hoher Lebensqualität. Ein Wohnort, der verbindet: Ruhe, Natur, Kultur – und die Stadt ganz nah. Perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die ein Zuhause mit Charakter und Zukunftsperspektive suchen.

Ausstattungs-Beschreibung

- HOCHWERTIGE 3-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- STILVOLLE EINBAUKÜCHE DER MARKE SCHÜLLER
- LIEBEVOLL ANGELEGTER GARTEN MIT AUTOMATISCHER BERECHNUNGSANLAGE UND STABILER HANGABSTÜTZUNG
- PHOTOVOLTAIKANLAGE
- EFFIZIENTE PELLETHEIZUNG
- MODERNE HAUSTÜR MIT FINGERPRINTSYSTEM
- NEU ERBAUTES GARTENHAUS/FREISITZ AUF STABILEM BETONFUNDAMENT
- GEMÜTLICHER SCHWEDENOFEN IM WOHNZIMMER
- VIDEOGEGENSPRECHANLAGE
- SAT-ANSCHLÜSSE IM KINDERZIMMER, SCHLAFZIMMER SOWIE IN ZWEI WEITEREN ZIMMERN IM UNTERGESCHOSS
- ELEKTRISCH BETRIEBENER ROLLLADENAN DER SCHIEBETÜR ZUR TERRASSE

Objektbeschreibung

Dieses mit viel Liebe zum Detail geplante Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und ein naturnahes Lebensgefühl auf harmonische Weise. In attraktiver Hanglage gelegen, genießen Sie hier nicht nur viel Licht und Privatsphäre, sondern auch einen herrlichen Gartenbereich mit durchdachter Gestaltung – ein Ort, an dem sich Komfort und Lebensqualität perfekt ergänzen. Durch die Hanglage erfolgt der Zugang zum Haus über das untere Geschoss, das ebenerdig erreichbar ist. Bereits hier zeigt sich die durchdachte Raumaufteilung:

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmöglichkeiten, ein modern ausgestattetes Badezimmer, der Technikraum mit effizienter Pelletheizung sowie zwei vielseitig nutzbare Zimmer bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort für Hobby und Freizeit. Über das zentrale Treppenhaus gelangen Sie in das obere Wohngeschoss, das als Herzstück des Hauses dient. Der großzügige Wohnbereich empfängt Sie mit hellen, freundlichen Räumen und einem gemütlichen Schwedenofen, der an kühlen Tagen wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre schafft. Direkt anschließend befindet sich die offen gestaltete Designerküche der Marke Schüller.

Die hochwertige Einbauküche begeistert mit energieeffizienten Elektrogeräten, moderner Optik und funktionaler Ausstattung – perfekt für Kochliebhaber, Familienleben und geselliges Beisammensein. Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Zugang zur großen, sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten, der dank automatischer Beregnungsanlage und stabiler Hangabstützung nicht nur pflegeleicht, sondern auch äußerst attraktiv ist. Ein besonderes Highlight ist das neu errichtete Gartenhaus mit massivem Betonfundament – ideal für gemütliche Sommerabende, Grillfeste oder als zusätzlicher Stauraum. Das obere Geschoss bietet darüber hinaus zwei ruhig gelegene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bieten. Eine separate Gästetoilette sowie das stilvolle Familienbad mit bodengleicher Dusche und komfortabler Badewanne runden das Angebot ab. Für ein Höchstmaß an Wohnkomfort sorgt auch die durchdachte technische Ausstattung des Hauses – insbesondere im Hinblick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Pelletheizung, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch besonders wirtschaftlich arbeitet. Durch die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen leistet sie einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und bietet zugleich eine kostengünstige Alternative zu fossilen Brennstoffen. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage, die Sonnenenergie in Strom umwandelt und somit den Eigenverbrauch senkt. Dies ermöglicht nicht nur eine langfristige Reduzierung der laufenden Energiekosten, sondern auch ein hohes Maß an Unabhängigkeit von steigenden Strompreisen. In Verbindung mit den verbauten 3-fach verglasten Kunststofffenstern, die für exzellenten Wärme- und Schallschutz sorgen, erfüllt das Haus bereits heute viele Anforderungen an modernes, energieeffizientes Wohnen – ein zukunftssicheres Zuhause für alle, die ökologisches Bewusstsein mit Wohnqualität verbinden möchten.

sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

Impressionen





