



## 90556 Cadolzburg

# Hegerich: Moderne Traumvilla mit Süd-West-Terrasse und viel Platz für die Familie



**1.100.000 €**

Kaufpreis

**179 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**714 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

[mf@hegerich-immobilien.de](mailto:mf@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	179 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	714 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.07.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.100.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	17.04.2025
gültig bis	16.04.2035
Baujahr (Haus)	2008
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	29,73
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS



## Zustand

Baujahr	2008
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuernng

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Beregnungsanlage
- Einbauküche
- Süd-West-Terrasse
- Doppelgarage



## Beschreibung

Diese stilvolle Villa vereint modernes Wohnen mit durchdachter Architektur und hochwertiger Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf großzügige Zimmer, finden Sie ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Anwesen steht auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 714 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit direktem Zugang zum Gäste-WC, einer praktischen Garderobe, dem Treppenaufgang ins Obergeschoss sowie dem Zugang zum Keller. Von hier aus erreichen Sie auch das ruhig gelegene Büro und das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer.

Der großzügige Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie eine moderne Einbauküche mit angrenzender Speisekammer – ideal für Hobbyköche. Durch die großen Fensterflächen genießen Sie viel Tageslicht und einen direkten Zugang zur großzügigen Süd-West-Terrasse, die sich perfekt für gemütliche Abende, Familienfeiern oder entspannte Stunden im Freien eignet. Von der Terrasse gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten, der durch eine automatische Beregnungsanlage pfllegeleicht bleibt.

Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer mit zwei separaten Ankleidezimmern sowie ein luxuriös ausgestattetes Tageslichtbad mit Badewanne, bodentiefer Dusche, Doppelwaschbecken und WC. Zwei weitere, gut geschnittene Kinderzimmer runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Der vollunterkellerte Bereich bietet mit vier weiteren Räumen sowie einer separaten Waschküche zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Lagerfläche.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine moderne Fußbodenheizung in Kombination mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe. Eine fest installierte Beregnungsanlage erleichtert die Gartenpflege, während die großzügige Doppelgarage Platz für zwei Fahrzeuge bietet.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und eine ruhige, familienfreundliche Lage. Die großzügige Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung bildet das perfekte Bindeglied zwischen dem Innen- und Außenbereich – ein echtes Highlight für alle, die das Leben im Freien schätzen. Ein Zuhause zum Wohlfühlen!

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in Cadolzburg (Wachendorf), einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Fürth in Mittelfranken. Die Lage in einem gepflegten Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und Privatsphäre – ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Cadolzburg zeichnet sich durch seine idyllische Umgebung mit viel Grün, Wäldern und Feldern aus und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Ausflüge zur historischen Cadolzburg. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Über die nahegelegene B8 erreicht man die Städte Fürth und Nürnberg in kurzer Zeit. Eine Bahnverbindung (Rangaubahn) bringt Sie bequem nach Fürth und Nürnberg, wodurch Cadolzburg auch für Berufspendler attraktiv ist.



Die Straße selbst ist eine ruhige Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr und bietet ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld – perfekt für Kinder und Menschen, die Wert auf eine entspannte Nachbarschaft legen.

## **Sonstige Angaben**

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

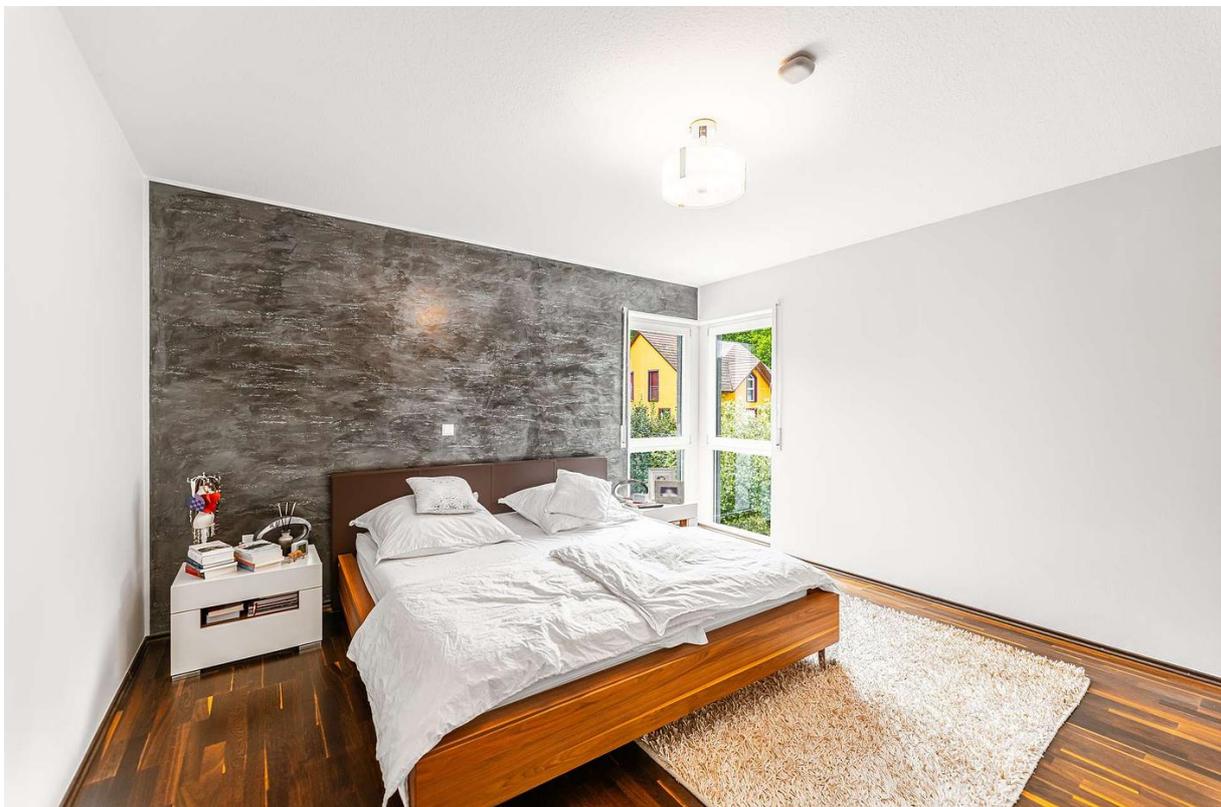
Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

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](http://www.hegerich-immobilien.de).









Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich