



91230 Happurg

Vielseitiges Wohnhaus in schöner Lage von Happurg-Förrenbach



489.000 €

Kaufpreis

230 m²

Wohnfläche

852 m²

Grundstücksfläche

8,5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m ²
Nutzfläche	33 m ²
Grundstücksfläche	852 m ²
Zimmer	8,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	40 m ²
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.04.2024
gültig bis	28.04.2034
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	95,50
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1975
letzte Modernisierung	2006
Zustand	gepflegt
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

* 3 Einheiten mit ca. 240 m² Wohnfläche - helle, freundliche Räume

* 2 Terrassen - 2 Balkone

* Grundbaujahr 1974/75 - Dachgeschossausbau 2006

* 3 Bäder + 3 separate WC`s

* jede Wohneinheit mit EBKÜ ausgestattet (im Kaufpreis enthalten)

* 2006 Dachneueindeckung mit zeitgemäßer Dämmung + Vollwärmeschutz

* Viessmann ÖZH Bj. 1999 - DG zusätzlich Schwedenofen

* UG ca. 40 m² Nutzfläche mit versch. Funktionsflächen



- * Doppelcarport - Garage - großes Gartenhaus + Gerätehäuschen
- * 852 m² Grund in ruhiger Naturlage
- * frei zum Bezug



Beschreibung

Das 1974/75 erbaute Zweifamilienhaus bietet jede Menge Freiraum. Es stehen insgesamt ca. 240 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die Wohnung im EG mit 3 Zimmer Küche, Bad, und sep. WC wird durch eine große, nach Süden ausgerichtete Terrasse abgerundet. Den Mittelpunkt dieser Einheit bildet dabei der helle Wohn-/Essbereich. Die Wohnung wurde teilweise renoviert, stellt sich aber vom Prinzip noch im Stil des Grundbaujahres dar.

Die großzügige Einheit im DG wurde 2006 komplett neu gestaltet. Durch die großen Gauben steht hier sehr heller und gut nutzbarer Lebensraum zur Verfügung. Die schön eingefügte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Vom nach Westen ausgerichteten Balkon kann man den freien Ausblick und die schöne Naturlage sehr gut genießen.

Im UG des Hauses befindet sich eine gemütliche 2-Zi.-Wohnung mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und einem weiteren Bad und als schöne Abrundung eine weitere Terrasse bereit.

Verschiedene Funktionsflächen wie Heizraum und verschiedene Abstellflächen ergänzen diese interessante Immobilie sehr gut. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Viessmann-ÖZH, zusätzlich steht für gemütliche Wärme im DG noch ein Schwedenofen als zweite Heizquelle zur Verfügung.

Zur Verkaufsimmobilie gehören 852 m² Grund, ein Doppelcarport, eine an das Haus angebaute Garage und ein geräumiges Gartenhaus.

Die Immobilie wird nicht mehr bewohnt und steht kurzfristig zum Bezug.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Happurg - OT Förrenbach - ruhige Ortsrandlage mit freiem Ausblick - sehr gute Verbindung zwischen Wohnen im Grünen und guter Verkehrsanbindung - kurze Wege zur S-Bahnstation nach Happurg und zum Einkaufszentrum Pegnitztal - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten z.B. Naherholungsgebiet Happurger Stausee usw.



























Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.