



91284 Neuhaus

Schönes Gebäudeensemble in Neuhaus



549.000 €

Kaufpreis

226 m²

Wohnfläche

908 m²

Grundstücksfläche

9

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	226 m ²
Nutzfläche	110 m ²
Grundstücksfläche	908 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	45 m ²
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.04.2024
gültig bis	01.04.2034
Endenergiebedarf	224,20
Primär-Energieträger	Pellets
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2016
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- * ca. 206 m² Gesamtwohnfläche - große Terrasse - sonniger Balkon
- * ca. 110 m² Keller mit Außenaufgang
- * Haupthaus - Bj. 1960 - Anbau ca. 1980
- * 2015 bis 2016 umfangreiche Modernisierung - Fenster - Leitungen - Elektro - Sanitär erneuert und hochwertig gestaltet
- * helle Räume - großzügiger Küchenbereich
- * großzügiger Wohn/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- * zwei helle Kinderzimmer mit Zugang zum 2022 angebautem Balkon
- * gut einzurichtendes Schlafzimmer -
- * komfortables Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Wäscheabwurfschacht, usw. - sep. Gäste-WC - Abstellraum
- * aktuell eigengenutzt - frei nach Absprache
- * Anbau aktuell mit Zeitmietvertrag vermietet - kurzfristig bei Bedarf frei
- * ca. 908 m² Grund mit Gartenhaus und hohem Freizeitwert
- * 4 Kfz-Stellplätze im Hofbereich



Beschreibung

Die beiden aneinander gebauten Häuser befinden sich in sonniger, ruhiger Lage von Neuhaus.

Das Haupthaus mit ca. 120 m² Wohnfläche - großer Terrasse und Balkon, wurde ca. 1960 erbaut, der Anbau mit separatem Eingang wurde 1980 erstellt. Beide Gebäudeteile wurden in der Zeit von 2015 bis 2016 umfangreich und aufwendig modernisiert. Es wurden Fenster, Strom- Wasserleitungen, Böden auf neuen Stand gebracht und die Sanitäranlagen mit viel Liebe zum Detail schön gestaltet. Beim Haupthaus wurde auch die Dacheindeckung erneuert. An der Fassade des Hauses sind im hinteren Bereich noch Restfertigstellungsarbeiten erforderlich.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Pelletsheizung 30kw für 8to - Kessel von 2007 - Rest aus 2016, außerdem wurde im Wohn/Essbereich Haupthaus ein Kachelofen als weitere Heizquelle eingebaut.

Das lichtdurchflutete Haupthaus mit sehr schöner Gestaltung, großer Terrasse und sonnigem Balkon wird aktuell eigengenutzt und steht nach Absprache frei zum Bezug.

Das Nebenhaus mit separatem Eingang stellt sich ebenfalls in sehr gutem Zustand dar und kann variabel genutzt werden. Aktuell sind diese Räumlichkeiten mit Zeitmietverträgen vermietet. Eine Eigennutzung, z.B. für eine zweite Generation oder als Arbeitsbereich ist hier zeitnah möglich.

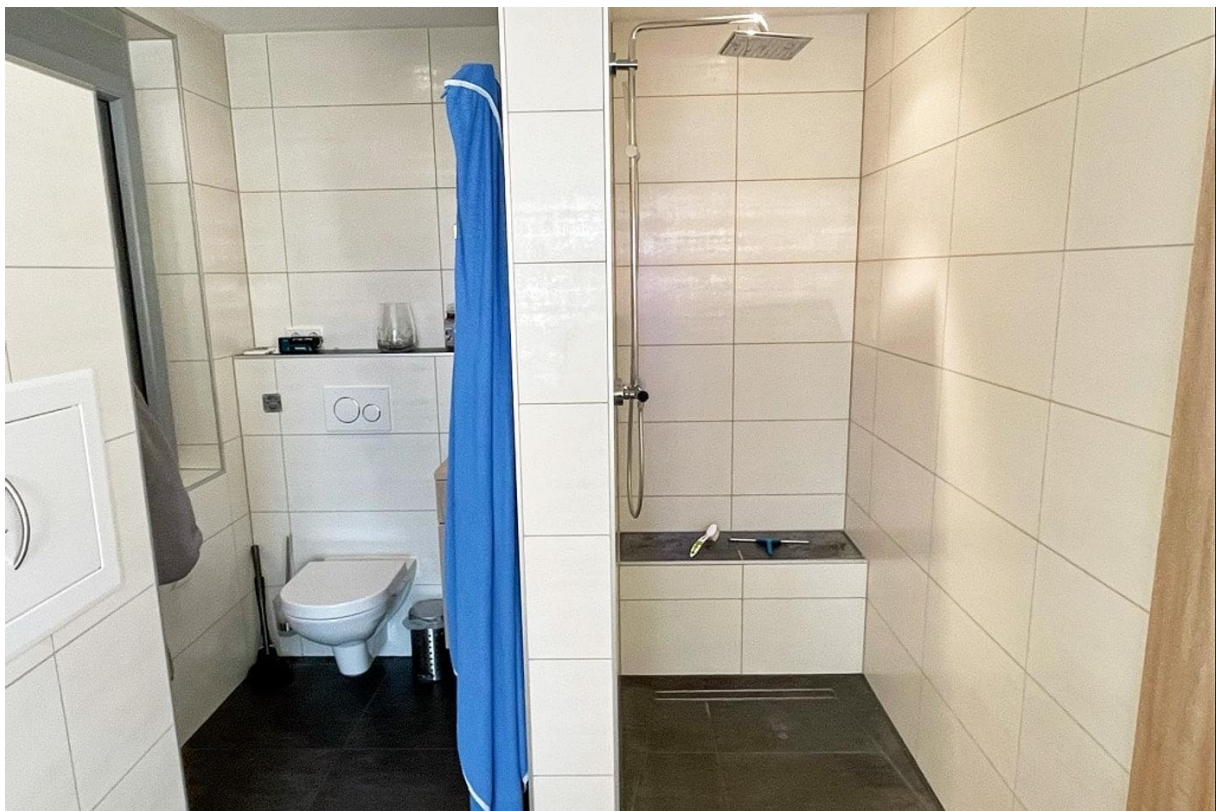
Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 908 m² Grund mit nach Süd-Westen ausgerichtetem Garten und ein großzügiger Hofbereich, der als Abstellmöglichkeit für ca. 4 Autos dienen kann.

Lage

Neuhaus - ruhige, angenehme Wohnlage in gewachsener Umgebung - sehr gute Verkehrsanbindung - Schnellzugverbindung an den Ballungsbereich Nürnberg - gute Mischung zwischen Wohnen in reizvoller Landschaft im oberen Pegnitztal und gut ausgebauter Infrastruktur.





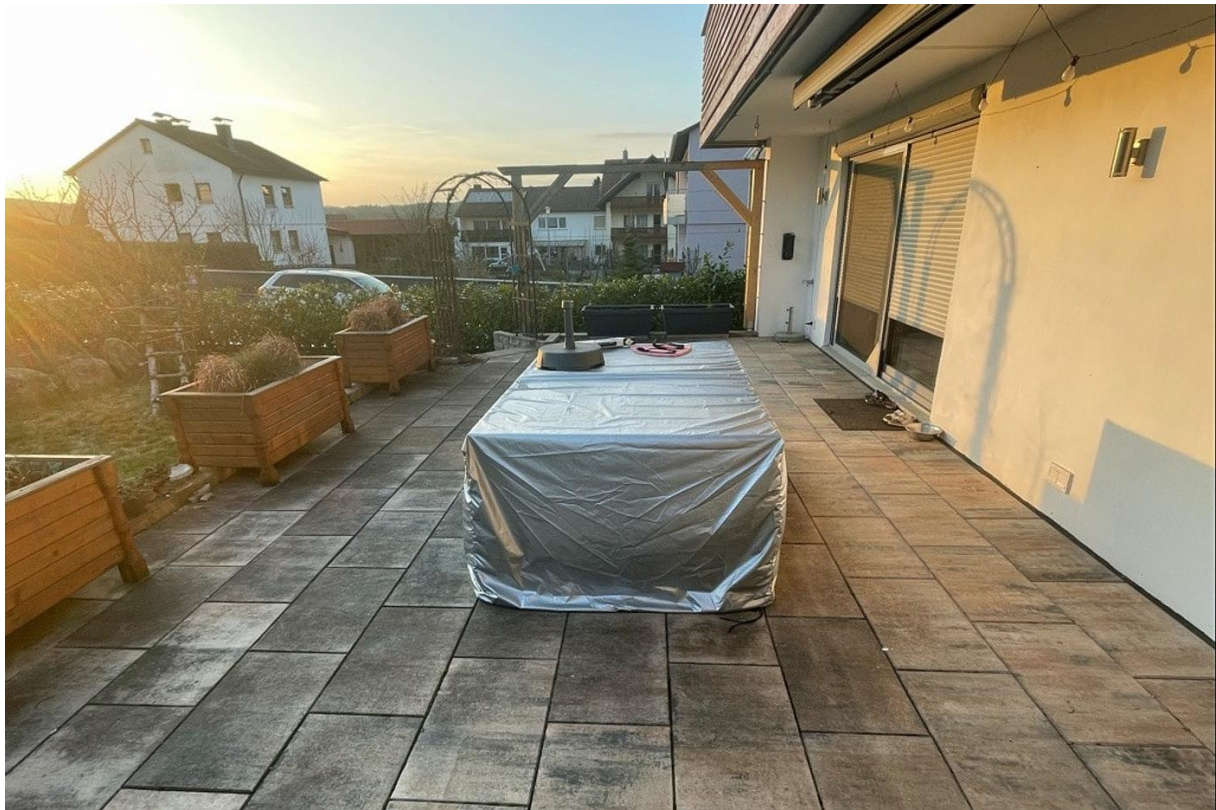




















Expositplan, nicht maßstäblich



Expositplan, nicht maßstäblich



Exemplar, 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.

