



## 92353 Postbauer-Heng

Packen Sie's an! Haus mit 2 Wohneinheiten sucht handwerkliches Geschick!



Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.  
Morgen kann kommen.  
zu machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

**299.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**550 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG**

### Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG

--  
Tel.: 09183/9301-66  
immobilien@raiba-burgthann.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	550 m <sup>2</sup>
Zimmer	7

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Kaufpreis / qm	1.359,09 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionstext	Kautionstext

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	01.10.2025
gültig bis	30.09.2035
Baujahr (Haus)	1945
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	235.2
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	G

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1945
---------	------



## Ausstattung

### Befeuerung

Öl





## Beschreibung

Ein Haus voller Möglichkeiten, Charme und Raum für Ihre Träume

Willkommen in diesem einzigartigen Zuhause aus dem Jahr 1945, das mit 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück, darauf wartet von Ihnen zum Leben erweckt, mit Leben erfüllt und mit Ihrer Handschrift fertiggestellt zu werden.

Hier verbinden sich Tradition und Neubeginn ideal für Familien, die Platz zum Leben, Lieben und Gestalten suchen.

Die große Wohneinheit Raum für die ganze Familie (ca. 160 m<sup>2</sup>):

Diese Hauptwohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet 5 großzügige Zimmer, die darauf warten, mit Leben gefüllt zu werden.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles, offenes Wohn- und Esszimmer der Mittelpunkt des Familienlebens. Die Küche mit separater Speisekammer verspricht Genussmomente und gemeinsames Kochen. Ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie der Heizungsraum komplettieren das Erdgeschoss.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein weiteres Badezimmer (mit geplanter Dusche, Pissoir und WC) befinden. Die neuen Vinylböden wurden hier bereits verlegt.

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im Rohbauzustand perfekt für alle, die ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten.

Eine nagelneue Einbauküche, Fliesen und eine Treppe sind bereits vorhanden Sie müssen nur noch eingebaut werden.

Die zweite Wohneinheit Gemütlichkeit mit Charme (ca. 60 m<sup>2</sup>):

Über eine Außentreppe (die erneuert werden sollte) gelangen Sie in die zweite, komplett separate Wohnung.

Hier erwarten Sie ein Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Kaminofen, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und großer Eckbadewanne sowie ein Abstellraum.

Über eine charmante Holztreppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden, der als Schlafräum genutzt wurde (nicht beheizt).

Diese Wohnung ist ideal als Einliegerwohnung, Gästebereich oder auch als Kapitalanlage zur Vermietung.

Technik & Ausstattung solider Zustand mit modernisierten Details:

Ölheizung aus 1995

2-fach verglaste Kunststofffenster (2022)

Dachfenster (ca. 2016)

Neue Haustür (2023)

Erneuerte Elektrik und Wasserleitungen (2023)

Dachlattung & Dämmung 2016 neu



Dachziegel älteren Datums, aber funktionsfähig

Das Haus ist teilunterkellert, der Keller ist von außen begehbar.

Garten, Scheune & mehr:

Zum Haus gehört ein kleiner Gartenbereich ideal für entspannte Stunden im Grünen.  
Die Scheune bietet zusätzlichen Platz für Werkstatt, Lager oder Garage perfekt für Handwerker, Hobbys oder kleine Projekte.

Fazit Ein Zuhause für Visionäre:

Dieses Haus ist kein Fertighaus von der Stange es ist ein Ort für Menschen mit Herz, Verstand und handwerklichem Geschick.  
Ein Zuhause, das Raum für zwei Generationen oder eine Großfamilie bietet.  
Ein Ort, an dem Geschichte weitergeschrieben wird mit Ihrer Handschrift.

Fakten auf einen Blick:

Baujahr: 1945

Wohnfläche gesamt: ca. 220 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 550 m<sup>2</sup>

2 separate Wohneinheiten (Wohnungsgrundbücher vorhanden)

Teilunterkellert, Scheune, Garten

Ideal für Großfamilien oder Eigennutzer mit Ausbauwunsch

Möchten Sie mehr über dieses Haus erfahren oder einen Besichtigungstermin vereinbaren?  
Dann zögern Sie nicht dieses Zuhause wartet darauf, neu zum Leben erweckt zu werden.

## Lage

Dieses charmante Zweifamilienhaus befindet sich im beliebten Markt Postbauer-Heng im oberpfälzischen Landkreis Neumarkt i. d. Oberpfalz. Ein Wohnort, der perfekt zwischen ruhiger Wohnqualität und ausgezeichneter Anbindung liegt.

Infrastruktur und Verkehr:

Die Gemeinde liegt nahe der Metropolregion Nürnberg ideal für Pendler, die Arbeitsmöglichkeiten in der Großregion nutzen möchten.

Der Bahnhof von Postbauer-Heng verbindet Sie zuverlässig mit dem Schienennetz und ermöglicht bequeme Verbindungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in der Gemeinde vorhanden kurze Wege im Alltag sorgen für Lebensqualität.

Umgebung und Lebensqualität:

Die Lage kombiniert ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit: Hier genießen Sie ein Wohngefühl mit Naturbezug, ohne auf Komfort zu verzichten.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Region Rad- und Wanderwege, Naturflächen



und attraktive Nahziele runden das Wohnerlebnis ab.

Hinweis für Handwerker und Gestalter:

Als Haus mit zwei separaten Wohneinheiten und Ausbaupotenzial liegt dieses Objekt ideal in einer Gemeinde, die Wachstum zeigt und sich bei Familien großer Beliebtheit erfreut.

Dank guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur ist das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch als Anlage interessant mit Gestaltungsspielraum nach eigenen Vorstellungen.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)



Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG































