



## 91224 Pommelsbrunn

# Vielseitiges Wohnhaus in Pommelsbrunn - OT Hartmannshof



**349.000 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**618 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	618 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1971
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.04.2026
gültig bis	05.04.2036
Baujahr (Haus)	1971
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	207,20



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Laminat	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrasse und Balkon
- 5,5 Zimmer - 2 Tageslichtbäder und separates WC
- 4 Schlafzimmer zum individuellen Gestalten
- sehr helles Treppenhaus
- voll unterkellert - ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Kelleraußenaufgang
- ordentlicher Gesamtzustand - 2001 bis 2022 teilrenoviert
- 618 m<sup>2</sup> Grund mit gut nutzbarem Garten
- Einzelgarage mit zusätzlichen Stellplatz - sofort zum Bezug



## Beschreibung

Das ca. 1971 erbaute, großzügige Wohnhaus befindet sich in ruhiger, angenehmer Wohnlage von Hartmannshof und stellt jede Menge Freiraum für die ganze Familie bereit.

Das EG bietet neben Wohnzimmer und dem Tageslichtbad mit separatem WC ein weiteres großzügiges Zimmer, das als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Von der praktisch geschnittenen Küche gelangt man direkt in den rückwärtigen Bereich des Gartens mit Blick ins Grüne.

Durch die Diele erreicht man das helle, offen gestaltete Treppenhaus mit Zugang zum Obergeschoss, welches als Vollgeschoss erbaut wurde und somit sehr gut nutzbare Flächen zur Verfügung stellt. Hier befinden sich drei helle, freundliche Zimmer, eines davon hat direkten Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon.

Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und stellt sich noch im Stand des Grundbaujahrs dar. Bei einer Erneuerung könnte evtl. der angrenzende Nebenraum teilweise in die Vergrößerung des Bads einbezogen werden.

Das Haus ist voll unterkellert, im UG befinden sich verschiedene Funktionsflächen wie Heiz- und Tankraum, Waschküche und verschiedene Abstellräume. Ein besonderer Vorteil des Kellergeschosses ist der direkte Außenzugang, der die Wege in den Garten verkürzt.

Im Keller befindet sich neben Waschküche und beiden Abstellräumen auch ein separater Kelleraufgang.

Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2001 und ermöglicht zusammen mit den 2001 getätigten Maßnahmen - Erneuerung der Fenster, Wärmedämmung der Fassade und des DG gute Verbrauchswerte.

Die Terrasse befindet sich hinter dem Haus und profitiert von einer ruhigen und idyllischen Lage mit Blick auf den Wald.

Eine Einzelgarage mit Einfahrt und zusätzlichem Stellplatz rundet diese zum Bezug freistehende Immobilie ab.

## Lage

Pommelsbrunn - OT Hartmannshof - ruhige, angenehme Wohnlage - gute Infrastruktur - Einkaufsmöglichkeiten am Ort bzw. in gut erreichbarer Nähe - Bahnstation direkt am Ort - sehr gute Kombination zwischen Wohnen in schöner Natur und guter Anbindung an den Bereich Nürnberg bzw. Amberg



















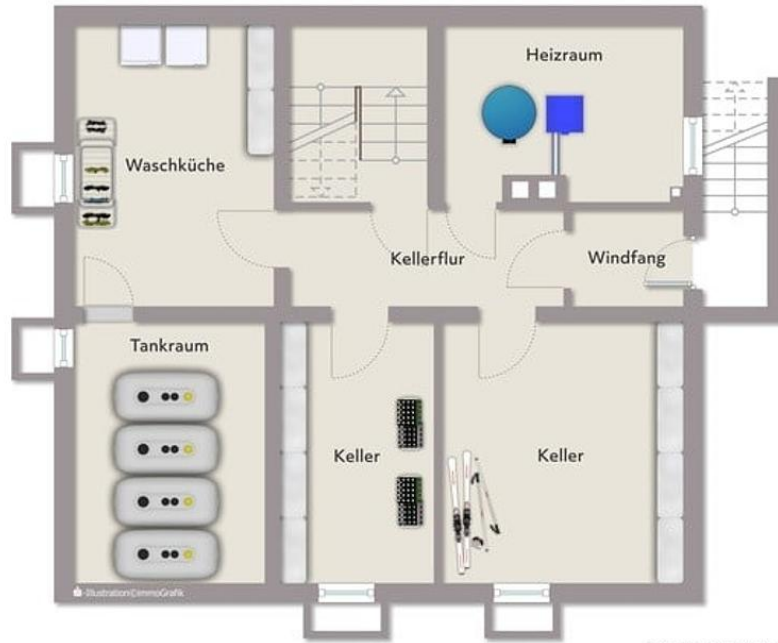












Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.