



91224 Pommelsbrunn

Vielseitige Immobilie in Pommelsbrunn - OT Hohenstadt



325.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

377 m²

Grundstücksfläche

7,5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m ²
Grundstücksfläche	377 m ²
Zimmer	7,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	1884
letzte Modernisierung	2024
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.07.2026
gültig bis	02.07.2036
Baujahr (Haus)	1884
Primär-Energieträger	Pellets
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	312,30



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- Wohnfläche ca. 160 m²
- Grundfläche ca. 377 m²
- Baujahr ca. 1884
- 4 Tageslichtbäder
- Neue moderne Pelletheizung
- Einfach verglaste Holzfenster aus Altbestand - 80er Jahre
- Teilunterkellert
- Viel Stauraum aufgeteilt in allen Geschossen
- Aufteilung in 2 Wohneinheiten gegeben
- Doppelgarage



Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus in Hohenstadt präsentiert sich als zweigeteilte Wohnimmobilie mit insgesamt ca. 160 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 377 m². Die Aufteilung in zwei eigenständige Wohneinheiten ermöglicht eine flexible Nutzung, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung.

Die erste Wohneinheit erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss. Im EG befinden sich Küche mit angrenzender Speise, ein Esszimmer sowie ein Badezimmer. Von der Diele aus besteht zum einen Zugang zum teilunterkellerten Bereich und zu den Nutzflächen mit Werkstatt, Waschküche, Heizungsraum und Abstellraum.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Zimmer, das als Büro oder weiteres Kinderzimmer genutzt werden kann.

Das Renovierungsbedürftige Badezimmer ergänzt diese Etage. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet weitere Abstellfläche.

Die zweite Wohneinheit verfügt über eine separate Haustüre mit Eingangsbereich im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, eine Küche mit zusätzlicher Speise, sowie ein Badezimmer.

Das ausgebautе Dachgeschoss beherbergt ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro sowie ein weiteres Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht hier eine eigenständige und abgeschlossene Nutzung.

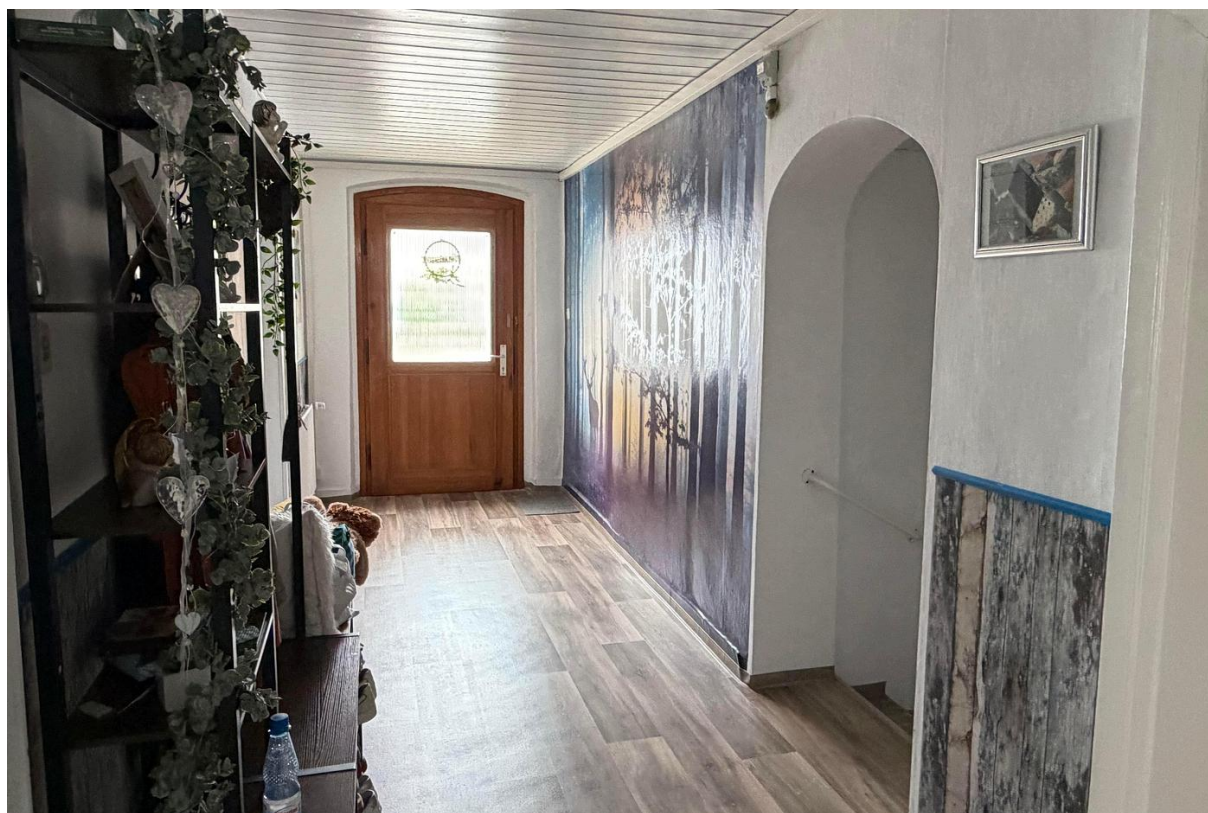
Die Immobilie weist eine solide Grundsubstanz auf, befindet sich jedoch in Teilen in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die vorhandenen Holzfenster stammen überwiegend aus den 1980er Jahren und sind einfach verglast. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Pelletheizung.

Der Außenbereich umfasst eine Doppelgarage und einen zusätzlichen Schuppen für Lagerfläche.

Zu berücksichtigen ist, dass der derzeitige Eigentümer beabsichtigt, eine der Wohneinheiten für einen Zeitraum von etwa 1 bis 2 Jahren weiterhin zu bewohnen.

Lage

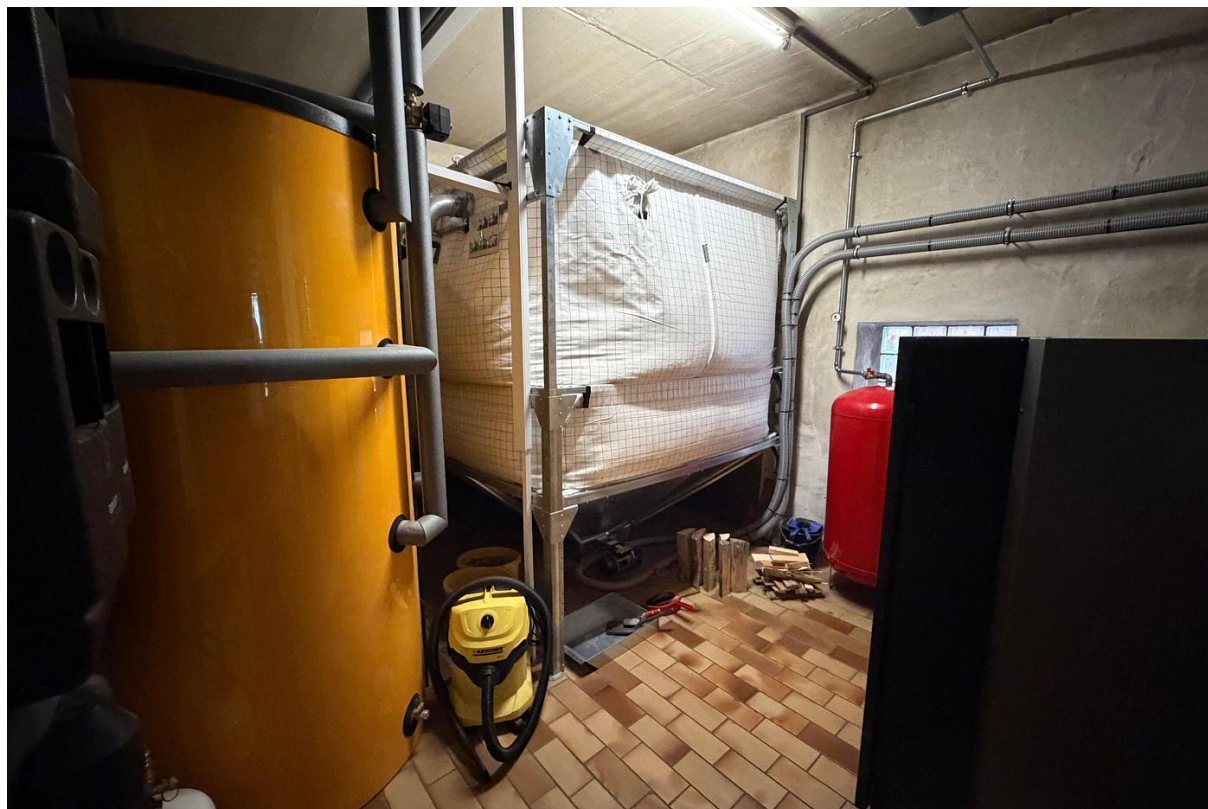
Pommelsbrunn - Ortsteil Hohenstadt - Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnanschluss in gut erreichbarer Nähe - sehr kurze Wege nach Hersbruck mit weiterführenden Schulen - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten









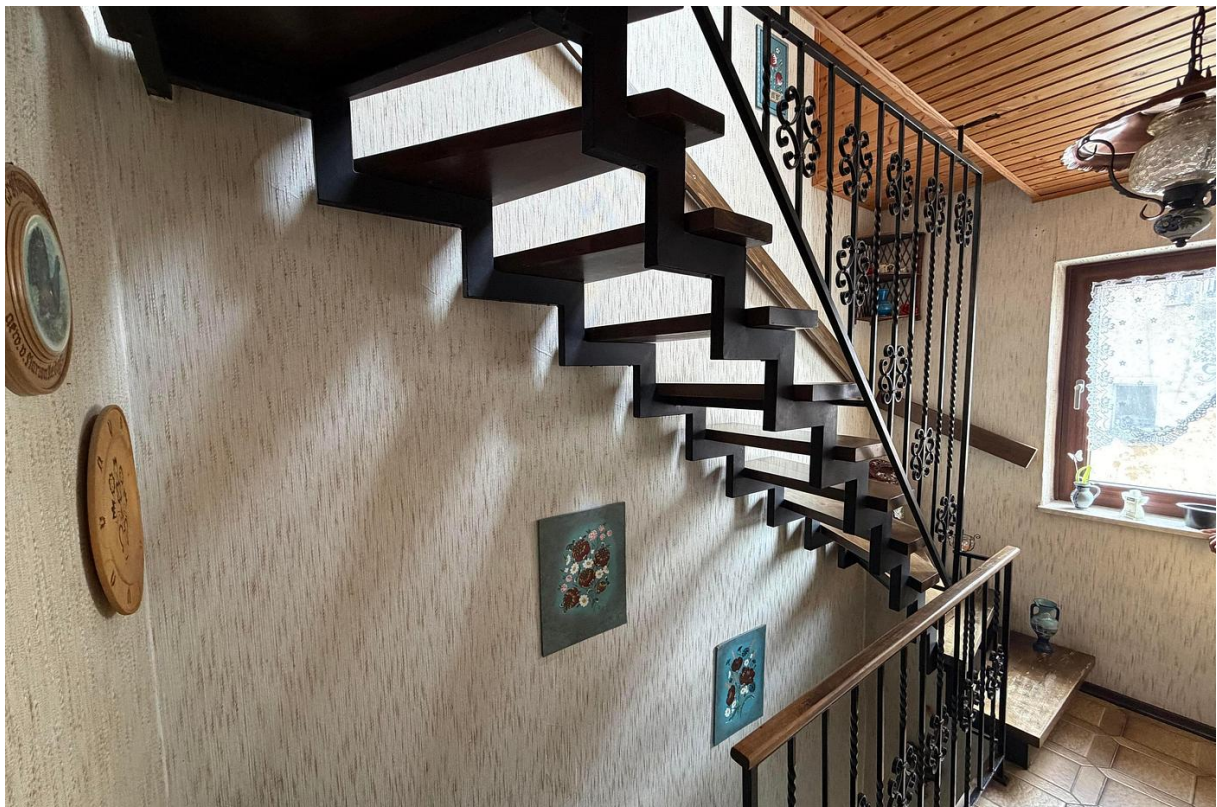








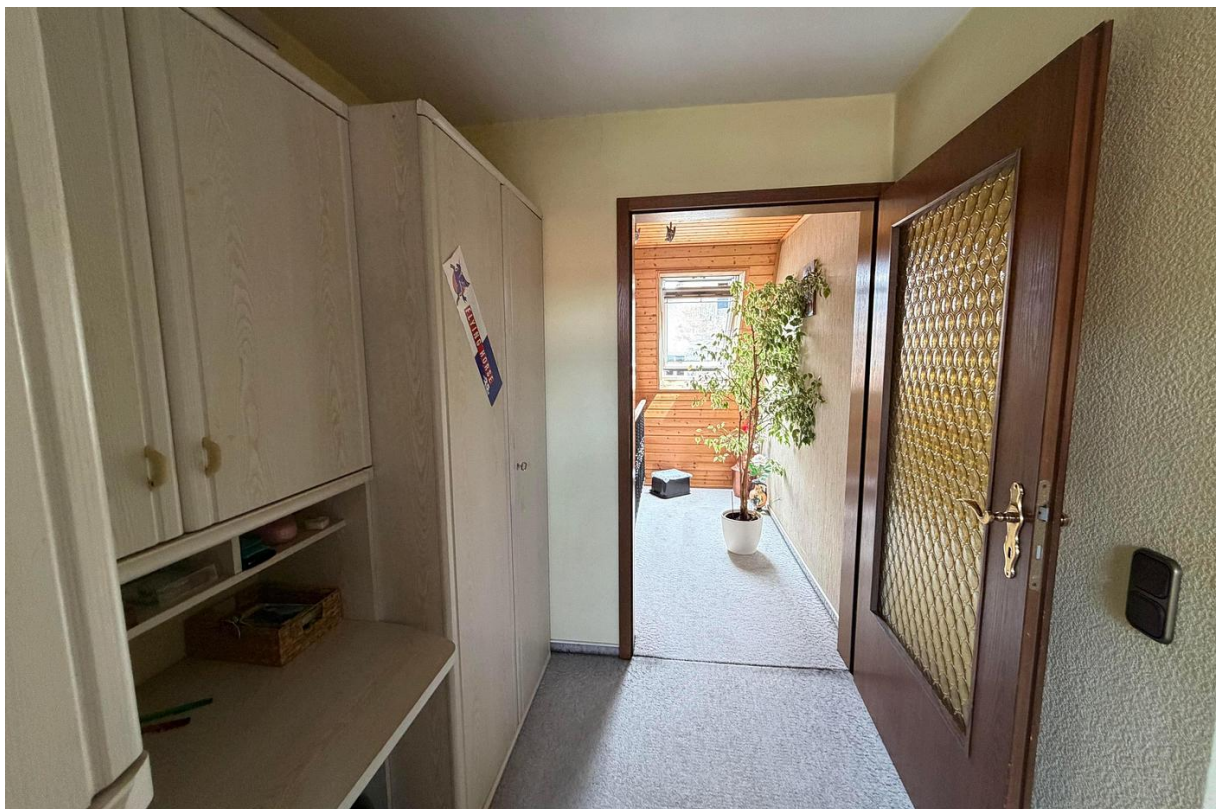














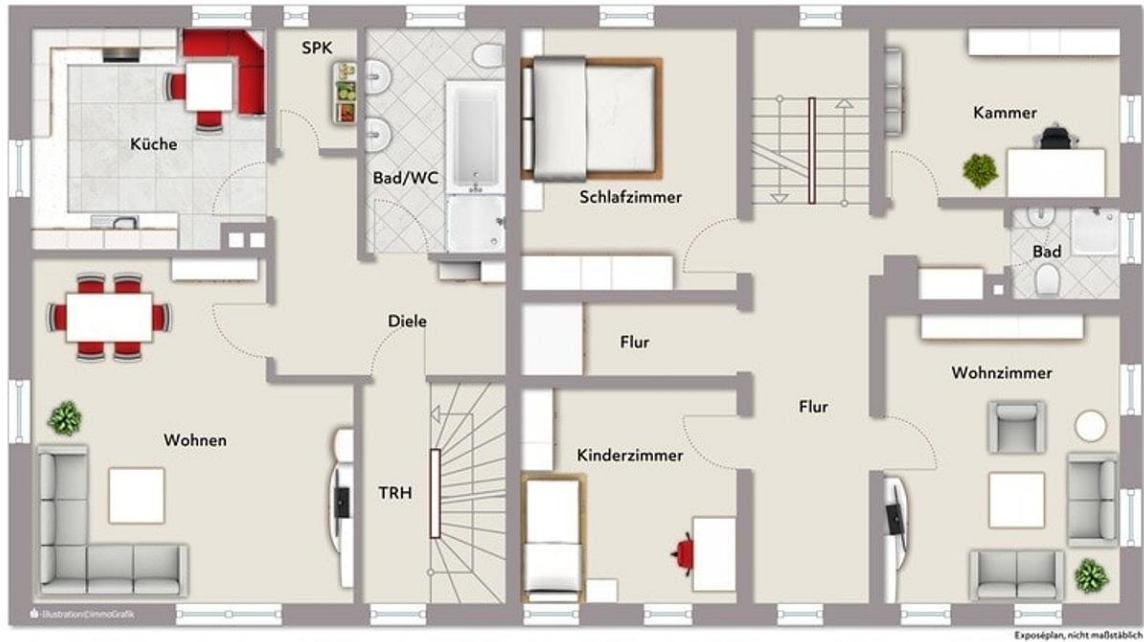








Exposéplan, nicht maßstäblich





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.

