



90584 Allersberg

Mehrgenerationenhaus - ideale Grundrisse, viel Platz, großes Grundstück, sofort frei! PROVISIONSFREI



260,48 m² Wohnfläche **952 m²** Grundstücksfläche

9,5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH
Bettina Drescher
Tel.: +49 9122 88706-24
b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	260,48 m ²
Nutzfläche	98,52 m ²
Grundstücksfläche	952 m ²
Zimmer	9,5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	8

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.10.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	126.00
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss:

- + Wintergarten in Südausrichtung mit elektrischer Beschattung
- + offener Kamin mit Glaskassette
- + Fußbodenheizung im Bad
- + modernes Tageslichtbadezimmer (2001) mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Spiegelschrank und WC
- + hochwertige Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Spülmaschine, Herd, Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank) im KP enthalten

Obergeschoss:

- + überdachter Südbalkon
- + modernes Tageslichtbad (2019) mit Waschtisch, -unterschrank und WC. Anschlüsse für Badewanne u. Dusche vorhanden
- + tolle Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Spülmaschine, Kühlschrank, Mikrowelle) im KP enthalten

Dachgeschoss:

- + Möglichkeit zum Ausbau einer vollständigen Wohn-/Büroeinheit oder Erweiterung der Wohnung im 1. OG
- + 2,5 Wohn-/Schlafräume
- + 1 WC mit Waschbecken
- + 2 Abstellräume

Untergeschoss:

- + Heizungsraum: Heizung Marke Viessmann/Buderus, Öltank 10.000 L
- + ehem. Garage als großer Hobbyraum nutzbar (beheizt), Möglichkeit zum Umbau als Gewerbe o. Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- + Hauswirtschaftsraum
- + 2 Vorratsräume
- + 1 großer Kellerraum

Das Haus:

- + 1965 in hochwertiger Massivbauweise errichtet (30 cm), Fassade 2015 renoviert
- + Dacherneuerung 2015: Warmdach in massiver Eindeckung, Kupferdachrinnen
- + ca. 60 m² Dachfläche in Südausrichtung - ideal für PV-Anlage
- + Kunststoffisoliertesfenster (2-fach) aus 2001 und 2015, Holzfenster im UG
- + Öl-Zentralheizung mit WW-Speicher (Niedertemperaturbrenner 2007 erneuert)
- + vollunterkellert
- + massive Treppen



- + Stahlbetondecken
- + SAT-TV
- + Glasfaseranschluss ab 2024

Außenanlagen:

- + 1 Doppelgarage mit elektrischem Rolltor für zwei PKW direkt am Haus; diese Garage wurde statisch so gebaut, dass sie bei einer Erweiterung des Gebäudes (EG u. OG) problemlos aufgestockt werden könnte
- + 1 Doppelgarage für zwei PKW und Abstellmöglichkeiten an der südlichen Grundstücksgrenze
- + große gepflasterte Hoffläche mit 4 PKW-Stellplätzen
- + schön angelegter Garten mit Naturstein- und Granitmauern bepflanzt mit schönen Ziergehölzern



Beschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein sehr gepflegtes Zweifamilienhaus, welches zuletzt als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurde.

Das Haus wurde 1965 in Massivbauweise auf einem 952 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Allersberg erbaut und laufend instandgehalten und erweitert.

Das zentral gelegene, massive Treppenhaus erstreckt sich vom Keller bis ins Dachgeschoss und führt Sie in die einzelnen Wohnungen.

Im EG befindet sich eine ca. 110 m² große, moderne 3,5-Zi.-Wohnung mit Wintergarten, Kaminofen und hochwertiger Einbauküche.

Im 1. OG befindet sich eine ca. 98 m² große, lichtdurchflutete 4-Zi.-Wohnung mit Südbalkon, welche zuletzt als Büroeinheit genutzt wurde.

Das DG wurde bisher ebenfalls als Büro genutzt und bietet enormes Potential. In dieser Etage stehen Ihnen insgesamt 3 helle Räume, 2 Abstellräume sowie ein WC zur Verfügung. Idealerweise eignet sich diese Etage als Erweiterung des 1.OG für große Familien oder separate Büroräumlichkeiten. Auch ein Ausbau einer 3. Wohneinheit ist denkbar.

Im UG befinden sich neben dem Wasch- und Heizungsraum zwei Vorratsräume, der ehemalige Partyraum, welcher auch ideal als Kellerraum genutzt werden kann sowie die ehemalige in das Haus integrierte Garage. Diese wird aktuell als Aktenarchiv genutzt, kann aber z.B. zu einer eigenen Gewerbeeinheit, Werkstatt oder Einliegerwohnung mit eigenem Eingang über die Hofseite umgebaut werden.

Zwei Doppelgaragen sowie vier Stellplätze im Hof runden dieses Angebot ab.

Der große, pflegeleichte Garten bietet ausreichend Platz für große Familien, kann aber auch in einzelne, eigene Bereiche unterteilt werden.

Fazit:

Das ideale Objekt zur Eigennutzung für Mehrgenerationen oder große Familien. Aber auch für Selbständige, die Wohnen und Arbeiten unter ein Dach bringen möchten.

Lage

Die Marktgemeinde Allersberg mit ca. 8.400 Einwohnern liegt im nördlichen fränkischen Seenland am Ufer des Rothsees, nur ca. 30 km südlich von Nürnberg und bietet nicht nur ein breites Spektrum an Freizeitgestaltungs- und Naherholungsmöglichkeiten, sondern verfügt auch über eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bars, Cafés, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen finden Sie vor Ort und sind problemlos auch mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar.

Freizeit-/Naherholungsmöglichkeiten:

- + Rothsee ca. 3 km entfernt
- + Freibad
- + div. Sportvereine (Fußball, Tennis, Handball usw.)
- + Fitnessstudio
- + zahlreiche Radwege
- + Brombachsee ca. 35 km



Kindergärten/Schulen:

- + 3 Kindergärten im Ort
- + Grund-/Mittelschule im Ort
- + Realschule und Gymnasium im Nachbarort Hilpoltstein - bequem mit dem Schulbus erreichbar

Anbindungen:

- Autobahn A9 ca. 2,5 km / 5 Min.
- Bahnhof Allersberg ca. 1,5 km – hervorragende Anbindung nach Nürnberg (in ca. 15 Min.), Ingolstadt und München

Entfernungen:

- Roth ca. 12 km / ca. 11 Min. Fahrt
- Nürnberg Zentrum ca. 30 km / 30 Min. Fahrt
- Neumarkt i. d. Opf. ca. 22 km / 25 Min. Fahrt

Sonstige Angaben

- + kurzfristig frei
- + Grundstück: 952 m²
- + Wohn-/Nutzflächenübersicht:
 - > Erdgeschoss: 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m²
 - > Obergeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m²
 - > Dachgeschoss: ca. 59 m²
 - > Untergeschoss: ca. 98,52 m²
- + Keller mit Möglichkeit zur Einrichtung einer Einliegerwohnung oder eines Gewerberaums mit separatem Eingang (WC und Waschtisch sind im Heizkeller installiert)

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.













