



## 91230 Happurg

# 3-Zi.-ETW in Happurg mit freiem Ausblick



**210.000 €**

Kaufpreis

**96,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**11 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

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	96,8 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	11 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort frei

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Hausgeld	290 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.09.2025
gültig bis	06.09.2035
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	201,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss

ca. 96,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 1. OG - 3 Zi. - Balkon mit Süd- Westausrichtung und freiem Ausblick - Tageslichtbad mit Wanne und Dusche - sep. WC - Wohn- Essbereich mit großen Fensterflächen - Küche (EBKÜ inkl.) mit angefügtem Abstellraum - großzügige Diele - 2010 bis 2012 modernisiert - z.B. Erneuerung Fenster und Türen - Laminatböden - sehr gepflegter Zustand - Bj. Gesamthaus ca. 1968 - GZH Bj. 2012 - mittelfristig Modernisierungsbedarf an der Fassade - geräumiges Kellerabteil - 2 oberird. KFZ-Stellplätze - sofort frei zum Bezug



## Beschreibung

Die großzügige 3-Zi.-ETW befindet sich im 1. OG einer kleinen Wohnanlage mit nur vier Einheiten. Sie verfügt über ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sonnigem Balkon und freiem Ausblick. Das Haus wurde ca. 1968 erbaut und 2008 in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Wohnung wurde im Zeitraum von 2010 bis 2012 umfangreich modernisiert, es wurden in diesem Zuge neue Fenster und Türen eingebaut, das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche aufgefrischt und mit neuen Sanitärgegenständen ausgestattet.

Den Mittelpunkt dieser sehr gepflegten Wohnung stellt der helle Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zum Balkon mit freiem Ausblick dar. Die praktische Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Ein nützlicher Abstellraum ist gleich an die Küche angefügt. Vom weiträumigen Flur hat man Zugang zum gut einzurichtenden Schlafzimmer (hier auch nochmal Zugang zum Balkon), dem freundlichen Kinderzimmer sowie zum Tageslichtbad und dem ebenfalls mit einem Fenster ausgestatteten WC. Ein als Abstellbereich nutzbarer Wandschrank in der Diele vervollständigt die zum Bezug freistehende Wohnung.

Zur Verkaufsimmoblie gehören zwei oberirdische KFZ-Stellplätze und ein Kellerabteil mit einer Größe von ca. 11 m<sup>2</sup>. Als Gemeinschaftsfläche gibt es im Haus einen Wasch- bzw. Trockenraum. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine GZH aus dem Jahr 2012.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und einen gemeinsamen Besichtigungstermin vor Ort.

## Lage

Happurg - ruhige Wohnlage mit freiem Ausblick - gute Infrastruktur - Kindergarten - Grundschule - kurze Wege zu S-Bahnstation und zum Einkaufszentrum Pegnitztal bzw. den Läden direkt vor Ort - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten z.B. Naherholungsgebiet Happurger Stausee bzw. Baggersee















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.

