



91230 Happurg

Familienfreundliches Wohnhaus in Happurg



395.000 €

Kaufpreis

166 m²

Wohnfläche

763 m²

Grundstücksfläche

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	166 m ²
Nutzfläche	90 m ²
Grundstücksfläche	763 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	30 m ²
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2025
Ab-Datum	01.10.2025
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.06.2025
gültig bis	28.06.2035
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	425,10
Primär-Energieträger	Holz
Wertklasse	H



Zustand

Baujahr	1964
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Holz	✓
------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- * ca. 166 m² Wohnfläche - große Terrasse - sonniger Balkon
- * weiteräumiger Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen - stilvolle Parkettböden
- * Bj. 1964 - Teilrenovierung 2000 - Einbau Scheitholzheizung + Erneuerung
- * Fassadenanstrich - Fenster teilweise die letzten Jahre ausgetauscht
- * Innenausstattung inkl. Sanitäranlagen noch aus dem Grundbaujahr
- * ca. 763 m² Grund in ruhiger, schöner Lage mit Naturgarten
- * ehem. Außenpool zur Sanierung oder Rückbau - geräumige Garage mit Anbau
- * frei ab 1.10.2025



Beschreibung

Das ca. 1964 erbaute Wohnhaus befindet sich in ruhiger Ortskernlage von Happurg und verfügt über ca. 166 m² Wohnfläche mit einer großen Terrasse und einem sonnigen Balkon.

Den Mittelpunkt des Hauses stellt der geräumige Wohn-/Essbereich mit über 50 m² Lebensraum dar. Ein ruhig gelegenes Arbeitszimmer ist an diesen Bereich angefügt. Die praktische Küche mit Speise und ein WC mit Tageslicht vervollständigen das EG. Über eine schön eingefügte Treppe gelangt man zum DG dieses interessanten Hauses. Hier stellt das weiträumige Elternschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Balkon eine besondere Großzügigkeit dar. Zwei weitere Schlafräume und das Tageslichtbad mit Wanne werden durch das separate WC ergänzt.

Das Eigenheim ist komplett unterkellert, hier befinden sich verschiedene Funktionsflächen wie Waschküche und Heizungsraum. Außerdem stehen praktische Abstellräume zur Nutzung bereit. Die Heizung wurde im Jahr 2000 von Öl auf Scheitholz umgestellt und ist somit schon auf erneuerbare Brennstoffe eingestellt. Die frühere Heizung wurde noch nicht ausgebaut, ist aber nicht mehr in Betrieb.

Die wesentlichen Teile der Innenausstattung befinden sich noch im Stand des Grundbaujahres. Die letzten Jahre wurden fünf Fenster erneuert. Die Fassade wurde 2000 gestrichen. Insgesamt sind am Gebäude Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten erforderlich.

Zur Verkaufsimmoblie gehören 763 m² Grund mit einer gut nutzbaren Garage mit Anbau. Der schöne Naturgarten lässt Sie das Wohnen in angenehmer Umgebung genießen.

Aktuell ist die Immobilie noch vermietet, sie steht ab dem 1.10.2025 zum Bezug frei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung. Gerne vereinbaren Sie auch gleich einen Besichtigungstermin.

Lage

Happurg - ruhige Ortskernlage mit schönem Naturgarten - gelungene Verbindung zwischen Wohnen im Grünen und guter Verkehrsanbindung - Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten am Ort bzw. im nahegelegenen Einkaufszentrum Pegnitztal - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - Naherholungsgebiet Happurger Stausee usw.











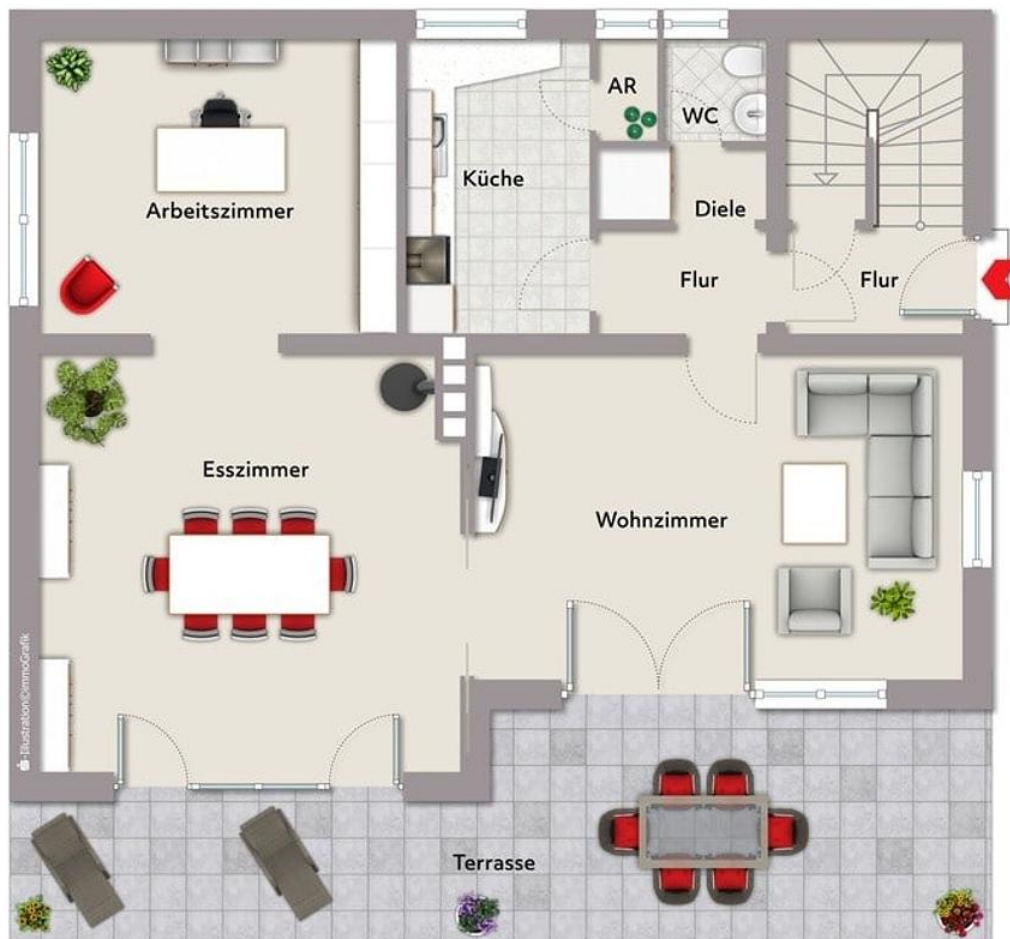












Exposéplan, nicht maßstäblich



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.