



## 92358 Seubersdorf

Stilvolles Domizil mit Gartenparadies  
im Bestzustand,

Seubersdorf



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**748.000 €**

Kaufpreis

**265 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1226 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	265 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.226 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Bezug
Gruppennummer	11

### Preise & Kosten

Kaufpreis	748.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchskennwert	129,81

### Zustand

Baujahr	1992
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Heizungsart

- Zentralheizung ✓
- Fußbodenheizung ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Bodenbelag

- Fliesen ✓

### Stellplatzart

- Garage ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Exquisites Domizil im Bestzustand
- Zeitlose Eleganz trifft auf modernen Komfort
- Ästhetische Architektur und hochwertige Materialien
- Bezauberndes Gartenparadies mit Gartenteich und schönem Baumbestand, Grund ca. 1.226 m<sup>2</sup>
- Gepflegte Rasenflächen und idyllische Terrasse mit offenem Kamin
- Großzügige, lichtdurchflutete Räumlichkeiten, 6 Zimmer mit ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einladender Wohn- und Essbereich für Entspannung und Genuss
- Kaminofen schafft zusätzliche Gemütlichkeit mit 27kW Heizleistung
- Geräumige Küche mit kurzem Weg zur Speisekammer
- Büro bzw. Gästezimmer im Erdgeschoss
- Gäste-WC sowie Diele mit elegantem Treppenaufgang
- 3 geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss für erholsame Nächte
- Jedes Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Großes Badezimmer für entspannende Stunden
- Gut ausgebautes Spielzimmer oberhalb der Garage (als zusätzlicher Schlafräum möglich)
- Sorgfältige Pflege und Liebe zum Detail
- Böden mit großflächigen, modernen Fliesen bzw. Parkett
- Weiteres Büro im Souterrain mit ca. 36 m<sup>2</sup> Wfl. + direktem Gartenzugang
- Wellness- und Waschräum kombiniert: moderne, geräumige Dusche sowie Platz für Sauna
- Zwei Lagerräume sowie perfektes Weinlager unterhalb der Treppe
- Baujahr 1992 in Massivbauweise und Holzfenster
- Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Genießer
- Bezug kurzfristig möglich

### Durchgeführte Renovierungen und Sanierungen:

- 2003 Erneuerung der Ölheizung, inkl. Kessel und Brenner (Niedrigtemperatur) mit Edelstahlkaminrohr
- 2006 Erneuerung Balkon Kind 1 Edelstahlwanne und Bodenbelag
- 2010 Erneuerung aller Rollos in Alu
- 2011 Anbringung von hellen Gipskartondecken im gesamten OG
- 2013 Renovierung gesamtes UG:  
Heizungsrohre verlegt und verkleidet, neue Türen, Deckenstrahler, alle Bodenfliesen neu, Dusche neu
- 2017 Gesamte Fassade gestrichen, Alu-Ortgangbleche am Dach angebracht
- 2018 Spielzimmer/Studio wärmegegedämmt, mit dimmbaren Deckenstrahlern und indirekter Beleuchtung ausgestattet,  
Vorbereitung für elektrische Fußbodenheizung, Leerrohre für PV-Anlage installiert, Erneuerung des Dachfensters
- 2020 Renovierung Esszimmer und elektrischer Antrieb für Rollos
- 2021 Wallbox in der Garage
- 2023 Wärmepumpenanlage für Brauchwasser – alternativ auch für Zentralheizung nutzbar

### Energetische Werte:

- B, 129,81 kWh, Heizöl, Holz, 2003/2023

### Fazit:

Wer ein Refugium zum Wohlfühlen sucht, die anspruchsvolle Raumgestaltung erkennt, sowie die herrliche Gartenlandschaft schätzt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"



## Lage

---

- Nah am Zentrum – nah an der Natur
- 92358 Seubersdorf
- Ruhige, schöne Lage in gewachsener Wohnsiedlung mit netter Nachbarschaft
- Kurze Wege im Alltag: Supermärkte, neuer Kindergarten, Schule
- Ärztliche Versorgung und Apotheke im Ort
- Neu gestalteter Bürgersaal und Bücherei
- Zug-Haltestelle Seubersdorf Richtung Neumarkt/Nürnberg sowie Regensburg
- Autobahnauffahrt A3 jeweils nur 10 km entfernt: Velburg/Lengenfeld bzw. Parsberg

## Sonstige Angaben

---

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

















