



**91235 Hartenstein**

Vielseitiges Wohnhaus mit Einliegerbereich in Hartenstein



**419.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3685 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

Sparkasse  
Nürnberg

Makleraktivität erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	32 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.685 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	419.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.01.2026
gültig bis	27.01.2036
Baujahr (Haus)	1998
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	127,90
Primär-Energieträger	Öl

### Energieausweis



## Zustand

Baujahr	1998
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche - davon Hauptwohnung mit ca. 160 m<sup>2</sup> - 5 Zi., zwei Bäder, sep. WC, Terrasse und Balkon - kurzfristig frei nach Absprache - ca. 50 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad und Terrasse (seit 2022 zu mtl. 325,00 € kalt vermietet) - Bj. 1997/98 - gepflegter Zustand - isoverglaste Holzfenster - pflegeleicht Kork- bzw. Fliesenböden - ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Waschraum und Abstellflächen - ÖZH Bj. 1997 - Kachelofen - geräumige Doppelgarage mit ausbaufähigem Spitzboden - ca. 3685 m<sup>2</sup> Grund - davon 722 m<sup>2</sup> Baugrundstück und ca. 2963 m<sup>2</sup> Wald- bzw. Wiesenfläche



## Beschreibung

Das 1997/98 erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerbereich befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Hartenstein. Die ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnflächen teilen sich mit ca. 160 m<sup>2</sup> auf die Hauptwohnung mit 5 Zimmern, zwei Bädern, sep. WC, Terrasse + Balkon (dieser Bereich wird aktuell von den Eigentümern als Zweitwohnsitz genutzt und steht kurzfristig zum Bezug frei) und die Einliegerwohnung mit separatem Eingang und ca. 50 m<sup>2</sup> Lebensraum mit zwei Zimmern, Küche, Bad und Terrasse auf. Dieser Bereich ist seit Juli 2022 zu mtl. 325,00 € kalt vermietet. Das Haus wurde in solider, massiver Bauweise mit 36,5 cm Außenwänden erstellt. Als Fenster sind isolierverglaste Holzfenster verbaut. Als Bodenbelag sind hauptsächlich Korkböden bzw. Fliesen verlegt. Die Hauptwohnung zeichnet sich durch einen großzügigen Grundriss mit schöner Wohnatmosphäre aus. Die Einliegerwohnung ist praktisch geschnitten und ergänzt die Wohnflächen des geräumigen Hauses sehr gut. Als Nutzfläche stehen im Souterrain dieser interessanten Immobilie ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit verschiedenen Funktionsflächen wie Heiz- und Waschraum zur Verfügung. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine ÖZH aus dem Grundbaujahr, im Außenbereich wurde ein Erdtank mit einem Fassungsvermögen von ca. 10000 l untergebracht. In der Hauptwohnung sorgt als zusätzliche Heizquelle ein Kachelofen für wohlige Wärme.

Zur Verkaufsimmobilie gehören ca. 3685 m<sup>2</sup> Grund, die sich in zwei Flur-Nummern aufteilen. Das Wohnhausgrundstück mit ca. 722 m<sup>2</sup> Größe wird durch eine direkt angrenzende Fläche mit 2963 m<sup>2</sup>, die sich im Außenbereich befindet, gut ergänzt. Dieser Bereich könnte bei einer "Kultivierung" den Freizeitwert der Immobilie erhöhen.

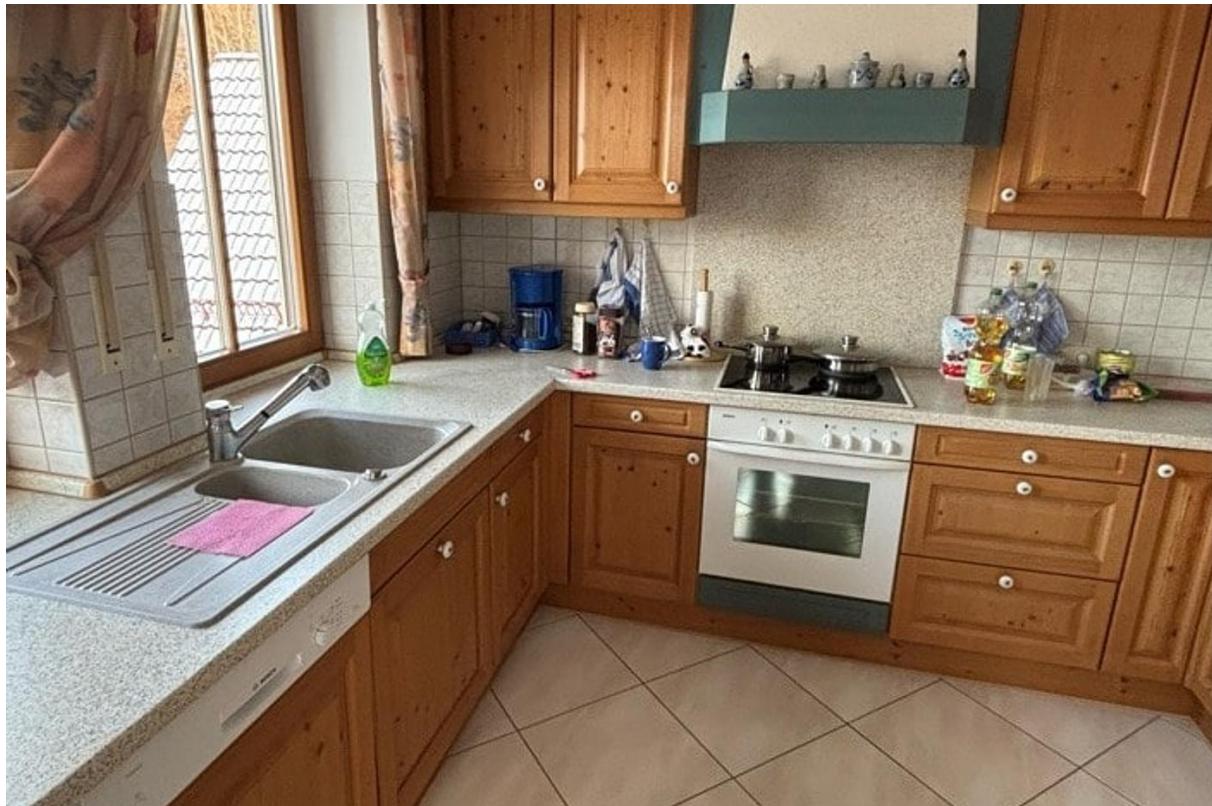
Eine geräumige Doppelgarage mit als Hobbybereich ausgebautem Spitzboden rundet diese sehr interessante Immobilie ab.

## Lage

Hartenstein - ruhige Ortsrandlage mit hohem Freizeitwert - guter Mischung aus Wohnen in landschaftlich reizvoller Umgebung mit guten Verkehrsanbindungen - Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten am Ort - kurze Wege zum Bahnhof Rupprechtsteg

















# 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.



**Sparkasse  
Nürnberg**