



## 91284 Neuhaus a d Pegnitz

Großzügliches Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in Mosenberg



**339.800 €**

Kaufpreis

**155 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1144 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

verwaltung@maurihome.com

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	167 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.144 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	339.800 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelltdatum	21.10.2024
gültig bis	20.10.2034
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	256
Primär-Energieträger	Öl

### Zustand

Baujahr	1959
alter.alter_attr	Neubau



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Einbauküche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓



## Beschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit zwei großen Garagen auf einem 1144m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem Ortsteil von Neuhaus a.d. Pegnitz. Das Wohngebäude ist um 1959 in Massivbauweise errichtet worden. 1978 wurde auf der Südseite ein massiver Anbau errichtet.

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet auf einem großzügigen Grundstück viel Platz und Potenzial. Mit einer Wohnfläche von ca. 155m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern bietet es ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über 1 Badezimmer, sowie ein weiteres WC im Keller und eine zusätzliche Dusche in der Waschküche.

Obwohl das Haus Modernisierungsbedarf aufweist, bietet es mit seiner guten und massiven Grundsubstanz eine solide Basis für zukünftiges Wohnen. Der große, überdachte Balkon lädt dazu ein, im Freien zu entspannen und den Ausblick zu genießen.

Zusätzlich verfügt das Anwesen über einen pflegeleichten Garten, der genügend Platz für Hobbys, Kinderspielgeräte oder einen Gemüsegarten bietet. Die naturnahe Lage macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Ort für Familien, die nach einem gemütlichen Zuhause mit Potenzial suchen.

## Lage

Das Haus befindet sich in einem kleinen Ortsteil, wenige Kilometer nördlich von Neuhaus an der Pegnitz, einem Markt mit etwa 2900 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land und liegt circa 50 km nordöstlich von Nürnberg. Neuhaus ist bekannt für seine Burg Veldenstein und ein beliebtes Ausflugsziel in der Hersbrucker Schweiz. Mit dem Fahrrad oder dem Auto können in nur wenigen Minuten alle wichtigen Einrichtungen, wie Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Schulen erreicht werden. Weiterführende Schulen befinden sich in Pegnitz und Hersbruck. Trotz der Nähe zum Bahndamm lässt es sich hier naturnah mit einem herrlichen Blick in die Natur leben.

5 verschiedene Kindergärten in den Nachbarorten , darunter ein Waldkindergarten  
Grundschule im Ort  
verschiedenste Nahversorger ( Discounter + Supermärkte ) im Ort sowie den Nachbarorten  
nächster Bahnhof mit dem Auto nur 5 Minuten  
nächste Bushaltestelle zu Fuß nur 3 Minuten  
verschiedenste Restaurants in nur wenigen Minuten mit dem Auto  
ca. 10 Minuten zur Auffahrt A9 bei Plech

## Sonstige Angaben

### Provision

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

### Bestichtigungstermine:

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können Besichtigungstermine zeitnah vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer. Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.





































