91224 Pommelsbrunn / Hohenstadt

1 Haus, 2 Zuhause! Tolles Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in Pommelsbrunn-Hohenstadt

388.000 €
Kaufpreis

165 m²
Wohnfläche

368 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	165 m²
Grundstücksfläche	368 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	388.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.07.2036
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	106.40

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

offene Küche	✓

Befeuerung

Gas	✓
Alternativ	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

In schöner Landschaft eingebettet liegt dieses gepflegte Zweifamilienhaus im beliebten Pommelsbrunner Ortsteil Hohenstadt. Gebaut wurde es ursprünglich 1967 – im ursprünglichen Zustand ist hier allerdings längst nicht mehr viel. Über die Jahre wurde immer wieder renoviert, modernisiert und auch energetisch einiges getan.
Auf einem etwa 368 m² großen Grundstück bietet das Haus zwei 3-Zimmer-Wohnungen sowie ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss mit insgesamt rund 165 m² Wohnfläche.

Im Erdgeschoss stehen rund 65 m² Wohnfläche zur Verfügung. Der offene Wohn- und Essbereich sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und führt direkt hinaus auf die Terrasse und weiter in den schönen Garten. Dazu kommen ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Eine Etage höher wartet eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit ähnlicher Aufteilung. Hier ist die Küche noch klassisch separat gehalten. Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und Fußbodenheizung. Besonders schön: Vom Wohnzimmer geht es direkt auf den Balkon – und von hier hat man einen herrlichen Weitblick ins Grüne.
Und das war noch nicht alles. Das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei zusätzliche Zimmer und ein WC – ideal als Erweiterung der oberen Wohnung oder als ruhiger Arbeitsbereich. Der schöne Blick in die Landschaft ist auch hier inklusive.
Auch der Keller kann sich sehen lassen. Das Haus ist vollständig unterkellert, die Räume sind hell gefliest und dadurch angenehm gepflegt. Neben einer Waschküche mit direktem Ausgang in den Garten stehen zwei große Kellerräume, ein Holzlagerraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung.
Technisch wurde ebenfalls immer wieder investiert. Für Heizung und Warmwasser sorgen eine Gas-Brennwertheizung sowie eine Holzheizung aus dem Jahr 2008, ergänzt durch einen Pufferspeicher. Auch eine Entkalkungsanlage ist bereits vorhanden. Das Dach wurde 2012 saniert und dabei sowohl mit einer Zwischensparren- als auch einer Aufdachdämmung versehen. Zusätzlich verfügt das Haus bereits über einen Vollwärmeschutz. Die Fenster wurden nach und nach gegen Kunststofffenster ausgetauscht; lediglich bei den Dachflächenfenstern handelt es sich noch um Holzfenster.
Draußen geht es genauso gut weiter: Ein großzügiger Garten, eine schöne Terrasse mit Pergola und die eigene Doppelgarage machen das Angebot komplett.
Unterm Strich wartet hier ein geräumiges und vielseitig nutzbares Haus, das energetisch über die Jahre gut mit der Zeit gegangen ist, im Inneren aber trotzdem noch genügend Möglichkeiten bietet, eigene Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Ob für zwei Generationen, zum Wohnen und Vermieten oder einfach für alle, die gerne etwas mehr Platz haben – hier lässt sich einiges daraus machen. Das wollen Sie unbedingt sehen? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus befindet sich in Hohenstadt, einem Ortsteil der Gemeinde Pommelsbrunn, umgeben von der schönen Landschaft der Hersbrucker Schweiz. Kita und Grundschule sind nur rund 2 km entfernt, weiterführende Schulen befinden sich in Hersbruck. Besonders praktisch im Alltag ist das PEZ – Pegnitztal-Einkaufszentrum, das in ca. 3 Autominuten erreichbar ist und mit Supermärkten, Drogerie, Apotheke, Ärzten, Gastronomie eine sehr gute Nahversorgung bietet. Auch der Bahnhof Hohenstadt liegt nur etwa 1 km entfernt. Von hier bestehen direkte Zugverbindungen nach Hersbruck und Nürnberg. Mit dem Auto sind Hersbruck in etwa 5–10 Minuten und die A9 über die B14 in rund 15–20 Minuten erreichbar. Gleichzeitig liegen das Pegnitztal sowie zahlreiche Wander- und Radwege praktisch vor der Haustür.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!