



91241 Kirchensittenbach

Interessantes Wohnhaus in Kirchensittenbach



198.000 €

Kaufpreis

91,12 m²

Wohnfläche

550 m²

Grundstücksfläche

4

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	91,12 m ²
Nutzfläche	68,17 m ²
Grundstücksfläche	550 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort frei

Preise & Kosten

Kaufpreis	198.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.06.2025
gültig bis	31.05.2035
Baujahr (Haus)	1875
Endenergiebedarf	360,20
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1875
letzte Modernisierung	2022
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Teppich	✓
Linoleum	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

ca. 90 m² Wohnfläche - 4 Zi - praktische Küche - Duschbad mit Fenster - weiteres Zimmer im DG mit ca. 12 m² Nutzfläche (bisher aufgrund fehlender Dachdämmung nur Nutzfläche) - ca. 50 m² Nutzfläche aufgeteilt auf Abstellbereich im DG und Funktionsflächen im UG - Grundbj. ca. 1875 - Umbau 1972 - Teilmodernisierungen von 2007 bis 2022 - z.B. ÖZH mit Brennwerttechnik Bj. 2022 - Duschbad 2010 - ca. 70 % der Fenster von 2007 bis 2010 erneuert - Im Souterrain an der Ecke Aufgang zum EG Feuchtigkeit - ca. 550 m² Grund - Doppelgarage - nach Räumung frei zum Bezug.



Beschreibung

Das in seiner Grundform ca. 1875 erbaute Wohnhaus wurde durch einen Umbau in seine aktuelle Form gebracht. Es bietet auf zwei Ebenen im Souterrain und EG ca. 90 m² Wohnfläche, im DG ist außerdem ein Zimmer als Hobbyraum ausgebaut, welches aber aufgrund der fehlenden Dachdämmung nicht als Wohnraum einbezogen wird.

Das Haus verfügt über zwei Eingänge. Einer davon befindet sich im Souterrain des Gebäudes und ermöglicht den Zugang zum geräumigen Kinderzimmer und zum Duschbad mit Tageslicht. Außerdem befinden sich im UG Funktionsräume wie Heiz- und Tankraum, Waschküche und ein Hauswirtschaftsraum. In der Ecke zum Treppenaufgang zum EG weist die Wand Feuchtigkeit auf. Vom Haupteingang des Hauses gelangt man ebenerdig zu den Räumen des Erdgeschosses. Hier befinden sich ein heller Wohn-/Essbereich, ein ebenfalls helles Arbeitszimmer, ein gut einzurichtendes Schlafzimmer und die praktische Küche. Über eine Holztreppe gelangt man zum DG des Einfamilienhauses, hier wurde ein Zimmer bereits als Hobbyraum ausgebaut und ist an den Heizkreislauf angeschlossen. Der Rest des Dachgeschosses kann als Abstellbereich genutzt werden.

Die Dacheindeckung stellt sich noch im Stand der Siebziger Jahre dar. Eine Dämmung des Daches ist nicht vorhanden. Insgesamt wurde das Haus durch verschiedene Modernisierungen in ordentlichem Zustand gehalten. Von 2007 bis 2010 wurde der größte Teil der Fenster (Einbau Kunststofffenster) erneuert, 2010 wurde im UG ein neues Bad mit Dusche installiert und 2022 eine neue ÖZH mit Brennwerttechnik eingebaut.

Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 550 m² Grund mit einer Grünfläche, ruhig gelegenem Sitzbereich vor dem oberen Hauseingang und eine geräumige Doppelgarage. Die Immobilie wird nicht mehr bewohnt und steht nach Räumung zum Bezug frei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und einem gemeinsamen Besichtigungstermin vor Ort sehr freuen.

Lage

Kirchensittenbach - angenehme Wohnlage im Ortskern - schöne Aussicht zum Schloss - gute Infrastruktur - Kindergarten, Schule und Dorfladen direkt am Ort - kurze Wege zu weiterführenden Schulen und zur Schnellzuganbindung nach Hersbruck - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten













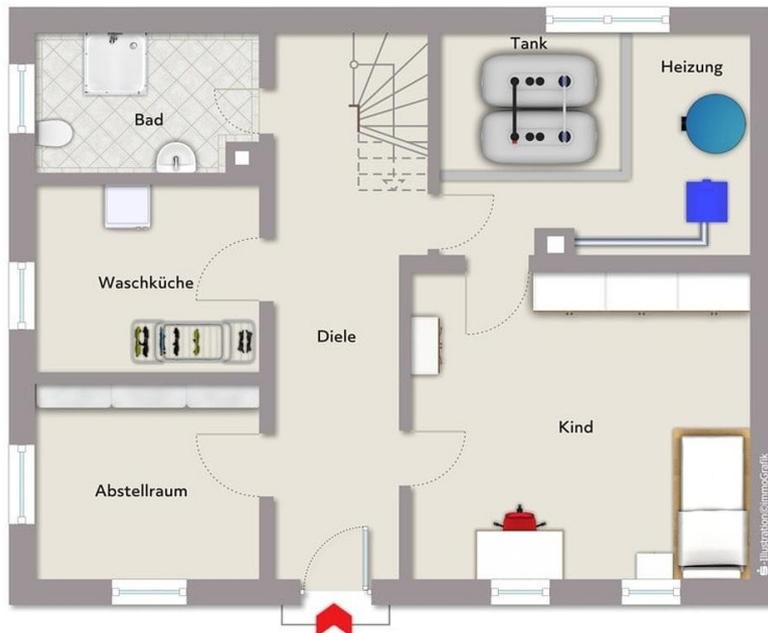




Exposéplan, nicht maßstäblich



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.