91224 Pommelsbrunn

Naturnah und idyllisch wohnen ...
Modernisierte Doppelhaushälfte mit integrierter Garage ...

385.000 €
Kaufpreis

97 m²
Wohnfläche

244 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97 m²
Grundstücksfläche	244 m²
Zimmer	4

Zustand

Baujahr	1975

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975

Ausstattung

Beschreibung

Die gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1975 erbaut und verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 119 m², davon entfallen rund 97 m² auf die anrechenbare Wohnfläche.

Das Anwesen verfügt über 4,5 gut geschnittene Zimmer, eine geräumige Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.
Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC im Erdgeschoss und ein modernes Duschbad im Dachgeschoss.

Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.
Ein besonderes Highlight ist die sonnige Dachloggia mit herrlichem Blick ins Grüne, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Im Jahr 2022 wurde das Anwesen mit viel Liebe zum Detail und hohem Qualitätsanspruch umfassend modernisiert.
Dabei wurden zahlreiche Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen.

Renovierungsmaßnahmen 2022

Erdgeschoss:

Wände neu verspachtelt und gestrichen

Alte Bodenfliesen entfernt und das gesamte Erdgeschoss mit hochwertigen, großformatigen Fliesen neu ausgestattet

Sämtliche Türblätter erneuert

Türzargen fachgerecht aufgearbeitet und neu weiß lackiert

Wasserleitungen in Küche und Badezimmer vollständig erneuert

Wintergarten erneuert

Obergeschoss

:
Wände neu verspachtelt und gestrichen

Badezimmer umfassend modernisiert und mit einer neuen Dusche ausgestattet

Wasserleitungen für die Dusche neu verlegt

Badezimmer vollständig neu gefliest

Neue Laminatböden verlegt

Sämtliche Türblätter erneuert
Türzargen fachgerecht aufgearbeitet und neu weiß lackiert

Sämtliche Lichtschalter erneuert

Außenbereich

:
Attraktive Rabatten entlang der Grundstücksgrenze

Neuer Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzelementen

Die

Ausstattung

:
Öl-Zentralheizung in Kombination mit einem Kaminofen

Hochwertige, großformatige Bodenfliesen im Erdgeschoss

Moderne Einbauküche

Überdachter Freisitz

Überdachter Hauseingang

Integrierte, großzügige Garage

mit neuem Sektionaltor und elektrischem Torantrieb

Fenster:
Die Fenster wurden teilweise bereits erneuert. Während ein Teil noch aus dem ursprünglichen Baujahr 1976 stammt, erfolgte der Austausch weiterer Fenster in den Jahren 1998 und 2005.

Das Anwesen ist vollständig unterkellert und bietet dadurch ein großzügiges Platzangebot. Neben den klassischen Keller- und Vorratsräumen steht ein beheizbarer Hobbyraum zur Verfügung, der sich ideal als Arbeits-, Fitness- oder Freizeitbereich nutzen lässt.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen der Spitzboden, ein Holzschuppen sowie ein separates Gerätehaus im Garten. Diese bieten vielseitige Abstellmöglichkeiten und runden das durchdachte Platzangebot der Immobilie ideal ab.

Die geschmackvolle Modernisierung sowie die gute Ausstattung verleihen dieser Doppelhaushälfte ein zeitgemäßes Wohnambiente. Das Anwesen präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet seinen zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, ohne größeren Renovierungsaufwand einzuziehen.

Lage

absolut idyllisch -
im Osten des Landkreises Nürnberger Land
ca. 5 km östlich von Hersbruck -

in landschaftlich reizvoller Umgebung -
im Herzen der Hersbrucker Schweiz -
in Pommelsbrunn -
in schöner Hanglage -
in einer ruhigen Seitenstraße -
nur Anliegerverkehr -
Pommelsbrunn liegt rund f
ein wunderschönes Domizil mit guter Rundumversorgung
und hohem Freizeit- sowie Erholungswert mit zahlreichen Wander- und Radwegen ...

Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.