



91275 Auerbach , Oberpf

Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



330.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

1091 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

ALEXANDER GROSS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH

Alexander GROSS
Tel.: +49 9123 97010
info@gross-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Nutzfläche	31 m ²
Grundstücksfläche	1.091 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	62 m ²
Kellerfläche	31 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2024
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	28.02.2024
gültig bis	27.02.2034
Baujahr (Haus)	1979
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	212,3
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



Zustand

Baujahr	1979
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
Fertigteilbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

weitere Details / Erneuerungen:

- Ölzentralheizung mit Kunststofftanks 3 x 1.600l (2005)
- Anbau Wintergarten (1998) rd. 12 qm beheizbar
- Wohnzimmer + Bäder + Gäste-WC (1998-2001)
- 2 Garagen mit elektrischen Schwingtoren (Doppelgarage massiv gemauert)
- Terrasse erdgeschossig mit rd. 62 qm
- Gartenhäuschen zum Feiern oder für Gartengeräte
- wunderschön angelegter, pflegeleichter Garten



Beschreibung

Walmdachbungalow mit Fernblick . . .

Das Haus besticht trotz seines Alters durch seine moderne Architektur und bietet auf der erdgeschossigen Wohnfläche (rd. 110 qm), sowie in dem ausgebauten Untergeschoss zu Wohnzwecken (rd. 40 qm verteilt auf zwei Zimmer + Duschbad) ausreichend Platz für Ihre Familie.

Zudem verfügt das Anwesen über einen beheizbaren Wintergarten auf der Südseite mit rd. 12 qm und einer riesigen Terrasse mit rd. 62 qm!

Das in 1979/80 erstellte Haus (Quelle-Fertighaus Typ St. 111-W) im Bungalowstil befindet sich auf einem 1.091 m² großen, tollen Grundstück mit herrlichem Ausblick in Auerbach - Degelsdorf.

Auf das konventionell erbaute Unter-/Kellergeschoss wurde ein Walmdachbungalow erdgeschossig errichtet. Auf die Fertighauskonstruktion wurde im Zuge der Baufertigstellung ein Vollwärmeschutz aufgebracht (zw. 6 und 8 cm).

Das Erdgeschoss verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten und auf die Terrasse. Ein Schlafzimmer, ein oder zwei Kinderzimmer (Leichtbauwand), ein geschmackvoll eingerichtetes Bad mit Badewanne und Dusche, sowie die Küche, ein Abstellraum und ein Gäste-WC.

Das Untergeschoss beherbergt neben dem Heizungskeller- und Tankraum, weitere Räumlichkeiten als Lagerflächen, Waschküche etc.

Zwei weitere Zimmer (kleine "Einliegerwohnung") mit Duschbad und Ausgang in den ansprechend angelegten Gartenbereich mit Gartenhäuschen rundet dieses Geschoss mit den danebenliegenden Garagen, die elektrisch betrieben werden können, ab.

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über den südlichen Schleifmühlweg. Hier kann das Anwesen trockenen Fußes über die Garagen oder die separate Eingangstüre im Untergeschoss betreten werden.

Der Haupteingang des Wohnhauses ist straßenseitig im Erdgeschossbereich an der Max-Wiesent-Straße.

Lage

Auerbach in der Oberpfalz ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Weizsach, ca. 55 Kilometer nordöstlich von Nürnberg.

Degelsdorf ist ein beschaulicher, ruhiger Ortsteil mit nahezu reiner Wohnbebauung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken, Ärzte, Banken, Restaurants, Friseure, Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 5 Fahrminuten im 3 km entfernten Auerbach zu erreichen; alternativ gibt es eine kürzere, ca. 2 km Fuß - / Radwegroute über das LBV-Naturschutzgebiet Grubenfelder Leonie.

Kita, KiGa, Grundschule, Mittel - und Realschule sind in Auerbach, weiterführende Schule / Gymnasium im ca. 20 km entfernten Eschenbach/Opf. (ca. 16 Fahrminuten), alternativ im rd. 11 km entfernten Pegnitz.

Näherholung Groß geschrieben:

Freizeitaktivitäten und Sehenswürdigkeiten sind in der Gegend umfangreich möglich und vorhanden,



z.B.
Steinerne Stadt, Bergbaumuseum, Vogelherdgrotte, Naturpark Fränkische Schweiz, Erlebnisfelsen oder auch Kletterfelsen in Neuhaus und ein Golfplatz im 20 km entfernten Pottenstein.

weiter Informationen unter: www.auerbach.de

Sonstige Angaben

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen ist noch großteils möbliert, jedoch kurzfristig bezugsfertig und frei.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.
Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.



ALEXANDER GROSS

IMMOBILIEN

























