



## 91275 Auerbach

Tolle Fernsicht! Freies 2-Familienhaus mit schönem Garten + 3 Garagen!



**339.800 €**

Kaufpreis

**163 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**660 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	660 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Preise & Kosten

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

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.07.2022
gültig bis	04.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	187,3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Baujahr (Haus)	1959



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Liebhaber ländlichen Wohnens sind hier genau richtig. Vom Haus und Garten bietet sich eine schöne Fernsicht auf die Umgebung. Das 2-Familienhaus wurde 1959 erbaut und von 1989 bis 1991 umgebaut.

Die 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß wurde mit vier Gauben sowie einem Westbalkon erweitert und die Küche vergrößert. Nach dem Umbau hat sich die Wohnfläche auf ca. 83 m<sup>2</sup> erhöht. Im Erdgeschoß wurde der Eingangsbereich durch ein Gäste-WC (ca. 1,8 m<sup>2</sup>) und einen Abstellraum (ca. 3,4 m<sup>2</sup>) erweitert. Hier befindet sich zudem eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m<sup>2</sup> und ein außerhalb der Wohnung liegendes Gäste- oder Arbeitszimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Westbalkon. Die zwei in sich abgeschlossenen Wohnungen sind über das gemeinsame Treppenhaus mit dem Kellergeschoss verbunden.

Sämtliche Bäder und Nebenräume (Speis etc.) verfügen durch die 1990 eingebauten Holzfenster über Tageslicht. Das Anwesen wurde laufend renoviert und befindet sich in einem guten Zustand, der einen sofortigen Einzug ermöglicht:

- Um-/Anbau 1989-1991
- Pflasterarbeiten Hof und Gänge ums Haus 1993
- Garagentor Hausgarage (mit Motor) Nov 2011
- Parkett Wohnzimmer DG abgeschliffen Jun 2012
- Gasheizungseinbau Dezember 2013
- Terrasse im Garten Mai 2016
- Gänge ums Haus mit vorhandenen Steinen neu gebettet und gepflastert Mai 2016
- Dusche DG sowie sämtliche Armaturen und Ausstattung neu im Bad OG März 2018
- Wohnzimmerbeleuchtung DG Dezember 2018
- Garagentore nebenstehende Doppelgarage (1x mit Antrieb) November 2019
- Kachelofeneinsatz Juni 2021

Lediglich kleinere Renovierungsarbeiten, wie z.B. Streichen der Holzfenster und Heizkörper, Erneuerung eines WCs und des Küchenbodens stehen derzeit an.

Zum Objekt gehören neben einem großen Garten drei Garagen, von denen sich eine im Haus und eine Doppelgarage samt Anbau (Gerätehaus und Holzlege) im Nebengebäude befindet.

## Lage

Das 2-Familienhaus befindet sich in einer sehr guten Wohngegend (kein Neubaugebiet) von Auerbach. Die nächsten, größeren Städte Amberg, Weiden, Nürnberg oder Bayreuth sind schnell über die Autobahn oder Bundesstraße erreichbar. Auerbach selbst verfügt über sämtliche Geschäfte für den täglichen Einkauf und kann mit einer breiten Auswahl von Ärzten, Apotheken und einem eigenen Krankenhaus aufwarten, wodurch eine medizinische Versorgung gesichert ist. Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie eine Realschule befinden sich vor Ort. Zum Freizeitangebot gehören neben der einmaligen Lage in der Natur (Kammerweiher, Veldensteiner Forst) und schnellen Erreichbarkeit des Fichtelgebirges und der Fränkischen Schweiz, ein Hallen- und Freibad, ein Bergbaumuseum und vieles mehr. Der nächste Bahnhof befindet sich in Neuhaus/Pegnitz-; von hier aus sind Nürnberg und Bayreuth in ca. 25 Minuten erreichbar.











































































