91224 Pommelsbrunn

Viel Platz für Ihre Wohnideen – Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und vielseitigem Potenzial



259.000 €
Kaufpreis

144 m²
Wohnfläche

541 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Pascal Preißer
Tel.: 0911 230-3244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m²
Grundstücksfläche	541 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	40 m²
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaufpreis / qm	170 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.10.2026
gültig bis	08.10.2036
Baujahr (Haus)	1959
Endenergiebedarf	217,90
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Dachform	
Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

* Baujahr 1959
* Anbau und Umbau 1987
* Ca. 144 m² Wohnfläche
* 541 m² Grundstücksfläche
* Aufteilung in zwei Wohneinheiten grundsätzlich möglich, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung
* Gepflegter Wohnbereich im Erdgeschoss
* Obergeschoss mit Renovierungs- und Gestaltungspotenzial
* Zwei Küchenbereiche vorhanden
* Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne und Dusche
* Teilmodernisierung des Badezimmers im Jahr 2023 (Dusche und WC)
* Weiteres Badezimmer im Obergeschoss
* Großzügiger Balkon mit ca. 40 m² Fläche
* Zusätzlicher Balkon im DG
* Garten mit Gartenschuppen und Taubenschlag
* Voll unterkellert mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen
* Zwei Garagen
* Ölzentralheizung aus dem Jahr 2004

* Warmwasserboiler ca. 2020 erneuert
* Bekannter Wassereintritt in einem Kellerraum, bislang nicht behoben

Beschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1959 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² und einem 541 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als geräumiges Zuhause für die ganze Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder zur Nutzung als zwei separate Wohneinheiten – diese Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und ihr Entwicklungspotenzial.

Das Wohnhaus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet die Möglichkeit, Erd- und Obergeschoss als zwei eigenständige Wohnbereiche zu nutzen.

Das Erdgeschoss präsentiert sich in einem gepflegten und wohnlichen Zustand. Hier erwarten Sie ein großzügiges, helles Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie eine geräumige Küche mit ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich. Die vorhandene Einbauküche bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche.

Das Badezimmer wurde zuletzt im Jahr 2023 teilweise modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahme wurden die Dusche und das WC erneuert. Neben einer modernen, großzügigen Dusche steht weiterhin eine Badewanne zur Verfügung.

Das Obergeschoss bietet weitere Wohnräume und eröffnet insbesondere durch seine separate Küche und das vorhandene Badezimmer interessante Nutzungsmöglichkeiten. Die Räumlichkeiten befinden sich überwiegend in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bieten zukünftigen Eigentümern die Gelegenheit, eigene Wohnvorstellungen und Gestaltungsideen umzusetzen. Ob zusätzlicher Wohnraum für die Familie oder eine zweite Wohneinheit – hier lässt sich mit entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen ein individuelles Wohnkonzept verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon über der Garage. Dieser bietet reichlich Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, Sonnenliegen oder einen großen Essbereich im Freien.

Auch das Grundstück hat einiges zu bieten: Der Garten lädt zum Entspannen, Gärtnern und Verweilen ein. Ein vorhandener Gartenschuppen sowie ein Taubenschlag ergänzen die Außenanlagen und bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus ist unterkellert und verfügt über großzügige Nutz- und Abstellflächen. Besonders hervorzuheben ist ein großer Kellerraum, der vielseitig genutzt werden kann. In einem Kellerraum kam es in der Vergangenheit zu einem Wassereintritt, dessen Ursache bislang nicht behoben wurde. Hier besteht entsprechender Prüfungs- und gegebenenfalls Instandsetzungsbedarf.

Für die Beheizung sorgt eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2004. Der Warmwasserboiler wurde etwa im Jahr 2020 erneuert.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch zwei Garagen, die komfortable Parkmöglichkeiten und zusätzliche Abstellflächen bieten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Pommelsbrunn - OT Hartmannshof - ruhige, angenehme Wohnlage - gute Infrastruktur - Einkaufsmöglichkeiten am Ort bzw. in gut erreichbarer Nähe - Bahnstation direkt am Ort - sehr gute Kombination zwischen Wohnen in schöner Natur und guter Anbindung an den Bereich Nürnberg

bzw. Amberg


































2



Exposéplan, nicht maßstäblich


Balkon
TRH
Bad
4,42 m²
Küche
10,20 m²
Flur
3,49 m²
Vorplatz
3,79 m²
Abst.
1,59 m²
Wohnraum
17,35 m²
Kind
11,96 m²
Eltern
13,46 m²
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.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg