



91235 Hartenstein

Charmantes Häuschen in einzigartiger Aussichtslage in Hartenstein



160.000 €

Kaufpreis

67 m²

Wohnfläche

703 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m ²
Nutzfläche	26 m ²
Grundstücksfläche	703 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1920
letzte Modernisierung	1997
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	160.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.08.2026
gültig bis	25.08.2036
Baujahr (Haus)	1920
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	270,10



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wohnfläche ca. 67 m²
- 3 Zimmer
- Nutzfläche ca. 26 m²
- Grundfläche 703 m²
- EG Fliesen, OG Laminat, DG/Galerie Holzdielen
- Tageslichtbad
- Stellplatz
- Abstellraum und weitere Nutzfläche im Haus
- außergewöhnliche Lage und Aussicht
- Zustand ist renovierungsbedürftig



Beschreibung

Das charmante Wohnhaus befindet sich in außergewöhnlicher Aussichtslage unmittelbar unterhalb der historischen Burg Hartenstein. Die erhöhte Hanglage mit Blick ins Grüne, die großzügige Terrasse mit teilweiser Überdachung und Naturfelswand sowie das ungewöhnliche Grundstück verleihen dem Anwesen einen ganz besonderen Charakter.

Das Wohnhaus verfügt über ca. 67 m² Wohnfläche sowie ca. 26 m² zusätzliche Nutz-/Nebenfläche und erstreckt sich über mehrere Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich Eingangsbereich, Küche, Waschküche und Tageslichtbad. Die oberen Ebenen bieten einen großzügigen Wohnbereich, ein liches Schlafzimmer sowie eine offene Galerie mit bodentiefem Velux-Fenster, das sich zu einem kleinen Austritt öffnen lässt. Diese zusätzliche Nutzfläche eröffnet weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Zum Haus gehören außerdem eine großzügige Terrasse, ein von außen zugänglicher Abstellbereich sowie ein Stellplatz.

Eine außergewöhnliche Besonderheit des Anwesens ist das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene, ebenfalls zum Verkaufsobjekt gehörende Grundstück. Neben Wiesenfläche, Felsen und Baumbestand befinden sich dort Reste der historischen Vorburg der Burg Hartenstein mit einem Gewölbe. Gemeinsam mit der unmittelbaren Lage unterhalb der Burg und dem Blick in die umgebende Landschaft verleiht dies dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter.

Das ursprünglich um 1920 errichtete Haus wurde 1997 umgebaut bzw. modernisiert. Der Wärmerezeuger stammt aus dem Jahr 2020. Das Haus bietet die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und weiterzuentwickeln. Konkreter Sanierungsbedarf besteht im Erdgeschoss im Bereich von Küche und Bad aufgrund vorhandener Feuchtigkeitsschäden.

Die übrigen Wohnbereiche bedürfen im Wesentlichen einer optischen Auffrischung. Im Bereich der offenen Dachgalerie ist zudem eine Absturzsicherung bzw. ein Geländer zu ergänzen.

Die Kombination aus historischem Umfeld, Aussichtslage, besonderem Grundstück und individuellem Wohnhaus macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die das Außergewöhnliche suchen.

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

Hartenstein liegt im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur landschaftlich reizvollen Frankenalb. Die Gemeinde ist geprägt von einer hohen Lebensqualität, historischen Sehenswürdigkeiten und einem vielfältigen Freizeitangebot. Über die Bundesstraße B14 bestehen gute Verbindungen nach Hersbruck, Sulzbach-Rosenberg sowie in Richtung Nürnberg, das in etwas 35-40 Minuten erreichbar ist. Die Region bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Außerdem bietet Hartenstein eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule direkt vor Ort. Die weiterführenden Schulen sind in Hersbruck und in Neuhaus a. d. Pegnitz gut mit dem Bus erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den tägliche Bedarf stehen im Ort sowie in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung.

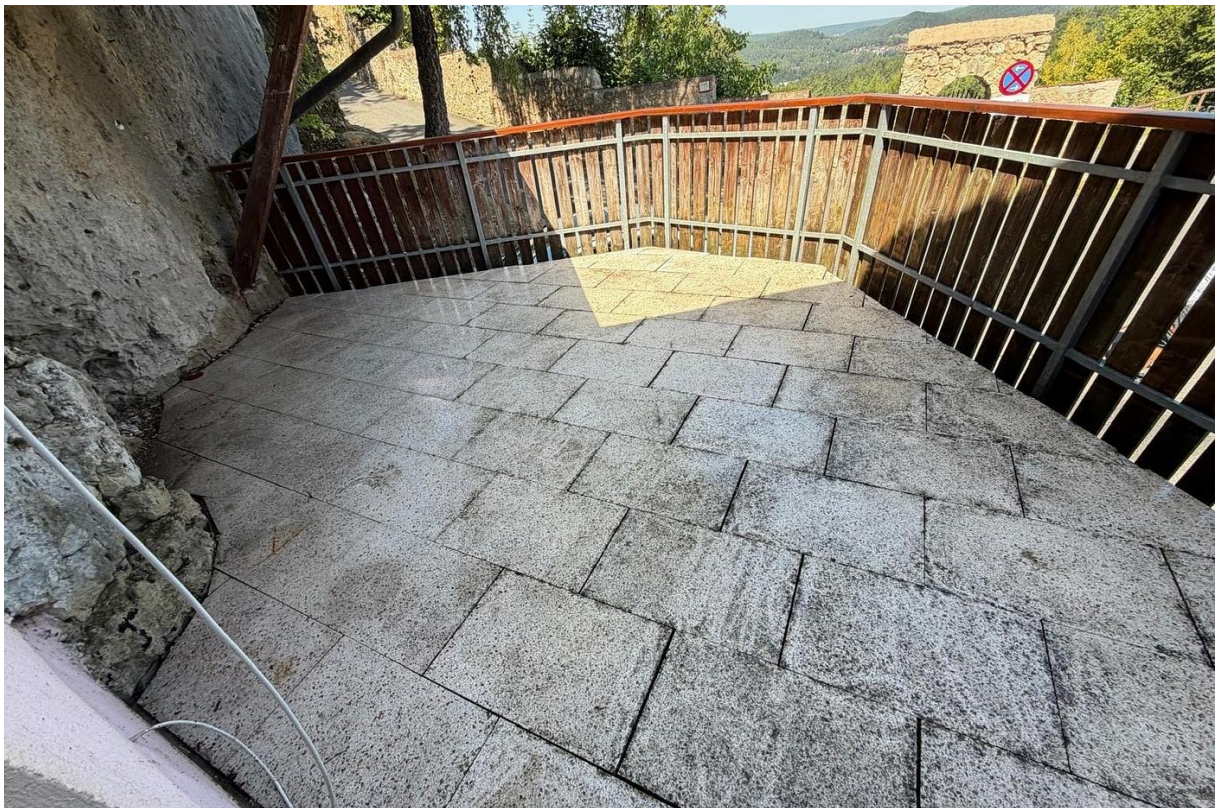
















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

