



## 91242 Ottensoos

# Bezugsfertiges Einfamilienhaus in Ottensoos



**239.000 €**

Kaufpreis

**124 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**207 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
In Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	207 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	27.09.2022
gültig bis	26.09.2032
Baujahr (Haus)	1900
Endenergiebedarf	454,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2019
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Baujahr ca. 1900
- Anbau von 1965
- Gaszentralheizung von 1995
- Wohnräume wurden 2016 renoviert
- Fassade wurde 2019 gestrichen
- Tageslichtbad mit Wanne
- teil unterkellert
- Tiefgarage



## Beschreibung

Dieses entzückende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900, ergänzt durch einen Anbau aus dem Jahr 1966, wurde in Massivbauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über zwei Etagen und bietet ein warmes und einladendes Zuhause für die ganze Familie.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Eingangsbereich, der ideal als Garderobe genutzt werden kann, um Gäste herzlich willkommen zu heißen. Zusätzlich zu diesem einladenden Empfangsbereich gibt es im Erdgeschoss einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der für Ordnung und Funktionalität sorgt. Ein innenliegendes Badezimmer mit WC und Dusche steht Ihnen hier zur Verfügung, was besonders praktisch ist, wenn Sie Gäste beherbergen. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein weiteres gemütliches Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer nutzen lässt.

Über eine charmante Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich die Herzstücke des Hauses befinden. Die geräumige Küche beinhaltet eine Einbauküche; diese ist im Kaufpreis inbegriffen. Direkt angrenzend an die Küche befindet sich ein gemütliches Schlafzimmer, das Ruhe und Erholung verspricht.

Das Wohnzimmer im Obergeschoss wird Sie begeistern. Es ist lichtdurchflutet und verzaubert mit großen Fensterfronten. Hier können Sie schöne Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Der vorhandene Kamin ist lediglich eine Attrappe. Ein Durchgangszimmer, das zum Wohnzimmer führt, ermöglicht Ihnen eine flexible Gestaltung des Wohnraums und schafft eine offene und einladende Atmosphäre. Das Tageslichtbad beinhaltet eine Badewanne, sowie Waschtisch. Eine separate Toilette bietet zusätzliche Bequemlichkeit und Komfort.

Im Kellerbereich befindet sich ein praktisches Vorratslager, das ausreichend Platz für die Lagerung von Lebensmitteln und Vorräten bietet. Zudem befindet sich hier der Heizungsraum sowie ein Zugang zur Tiefgarage, die Ihnen einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug ermöglicht.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der Dachboden, der sich über die komplette Länge des Anwesens erstreckt. Er bietet ein enormes Potenzial und kann nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen ausgebaut werden. Ob als zusätzlicher Wohnraum, Hobbyraum oder Stauraum - hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre kreativen Ideen zu verwirklichen und das Haus noch großzügiger zu gestalten.

Ein weiteres interessantes Merkmal ist die ehemalige Werkstatt, die am Haus angebaut ist, in der Sie Ihre handwerklichen Projekte verwirklichen können. Darüber hinaus kann die ehemalige Werkstatt auch zu einem zusätzlichen Wohnraum umgebaut werden, was eine vielseitige Nutzung des Anwesens ermöglicht.

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

Ottensoos liegt südlich der Bundesstraße 14, auf der man nach zwei Kilometern die Autobahn A9 (München-Berlin) erreicht. Die Kreisstraße LAU32 verbindet den Ort mit der B 14.

Der Haltepunkt Ottensoos liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Schwandorf. Seit dem 12. Dezember 2010 ist er Bestandteil des S-Bahnnetzes Nürnberg (Linie S1), Streckenast Nürnberg - Röthenbach - Lauf (links Pegnitz) - Hersbruck (links Pegnitz) - Hartmannshof mit stündlich zwei S-Bahn-Zügen in jede Richtung. In den Hauptverkehrszeiten verstärken zusätzliche S-Bahnen den Fahrplan.



Vorher verkehrten hier Regionalbahnen, vorwiegend zwischen Lauf und Hartmannshof.

Zudem gibt es in Ottensoos einen Kindergarten mit Hort und eine Grundschule. Metzger, Bäcker und Blumenladen finden Sie direkt im Ort, Einkaufsmärkte befinden sich in zwei Kilometer Entfernung im Gewerbegebiet "Bräunleinsberg".



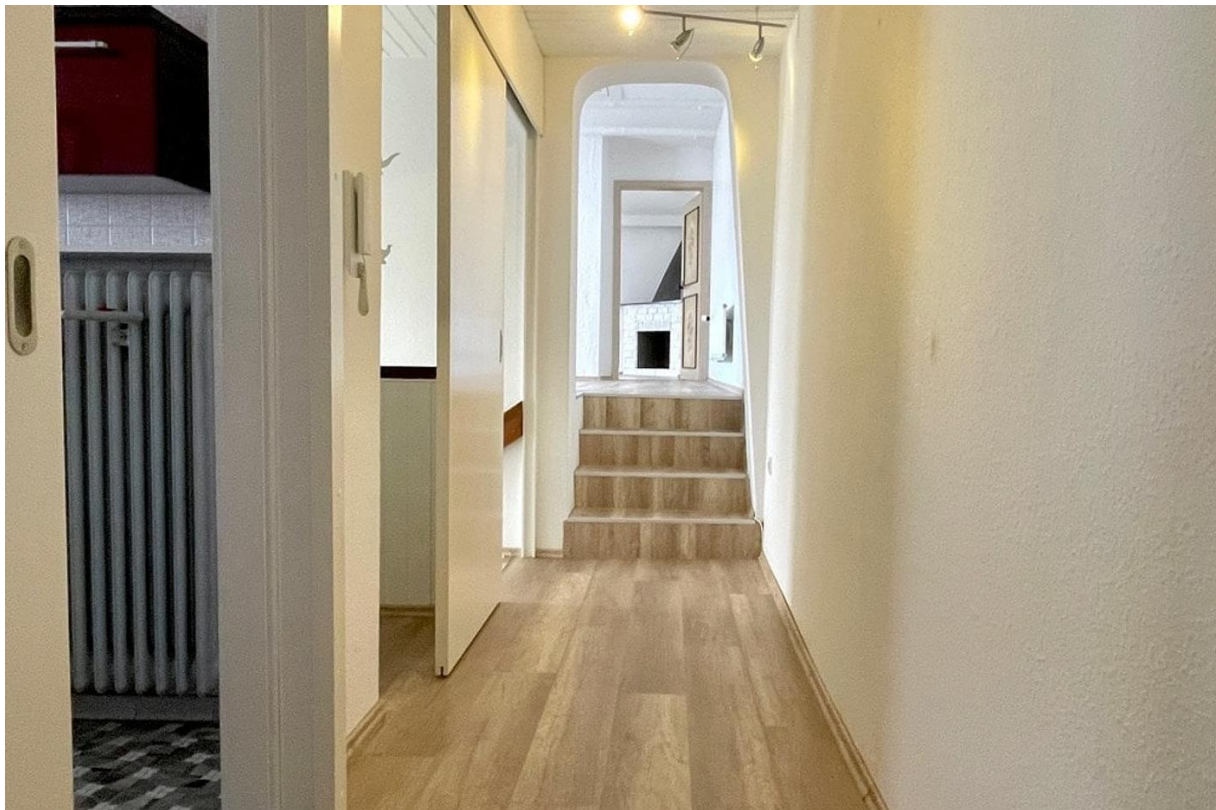










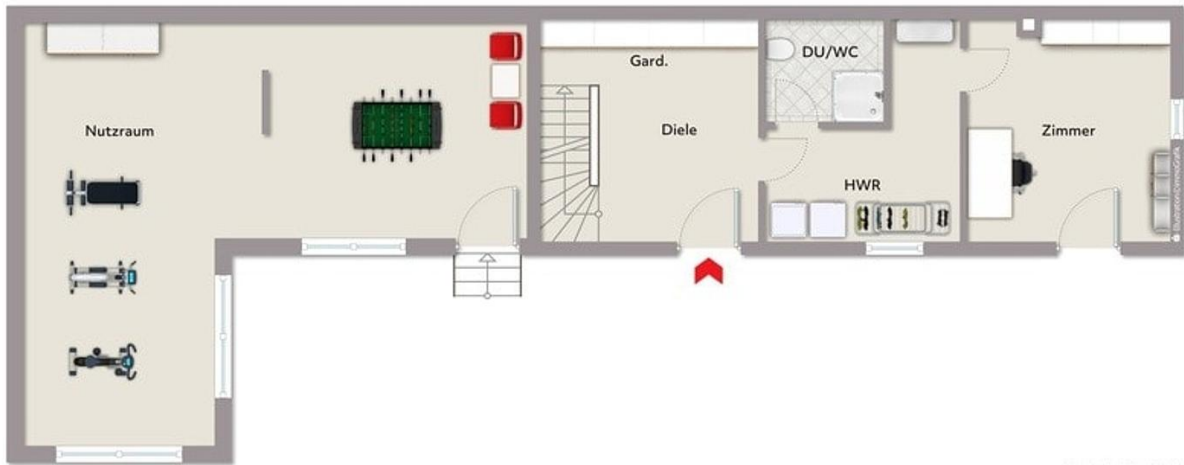








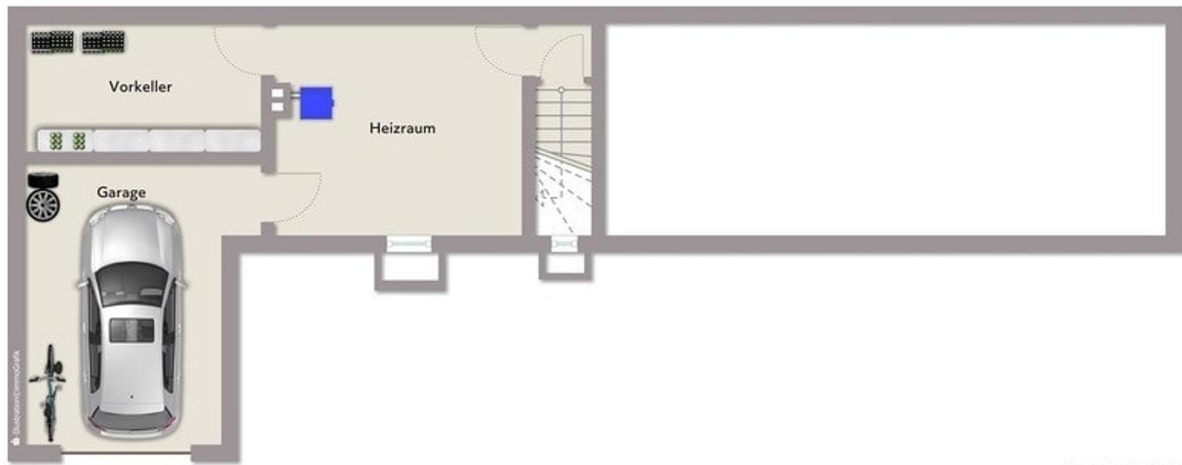




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

