



91235 Velden

Gemütliches Wohnhaus für Naturliebhaber in Velden - OT Raitenberg



279.000 €

Kaufpreis

118,7 m²

Wohnfläche

541 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
IMMOBILIENVERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118,7 m ²
Nutzfläche	34 m ²
Grundstücksfläche	541 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	35 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.10.2016
gültig bis	27.10.2026
Baujahr (Haus)	1957
Endenergiebedarf	243,20
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1957
letzte Modernisierung	2015
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

ca. 118 m² Wohnfläche - weiträumige Terrasse - sonniger Balkon - überdachter Freisitz - 3 Zi - Küche - Tageslichtbad - sep. WC - ca. 60 m² Nutzfläche verteilt auf UG u. Spitzboden - Grundbj. ca. 1957 - teilrenoviert - isovergl. Holzfenster (2019) - Erneuerung Gäste -WC + Dacheindeckung - ÖZH Bj. 2015 - Kachelofen als zusätzliche Heizquelle - Holzhaus mit gepflegtem Gesamtbild - ca. 541 m² Grund - schöne Naturlage - 2 KFZ-Stellplätze - frei nach Absprache



Beschreibung

Das ca. 1957 in Holzständerbauweise erbaute Wohnhaus stellt ca. 118 m² Lebensraum mit Balkon und großer Terrasse zur Verfügung.

Im UG des teilunterkellerten Hauses stehen ca. 35 m² Funktionsräume und im über eine Einschubtreppe erreichbaren Spitzboden des Hauses nochmals ca. 25 m² Nutzfläche, die z.B. als Hobbyraum bzw. Abstellflächen genutzt werden können, bereit.

Den Mittelpunkt dieses individuellen Hauses stellt der geräumige Wohnbereich mit ca. 42 m² Lebensraum, gemütlichem Essplatz und Zugang zum sonnigen Südbalkon dar. Die praktische Küche mit EBKÜ liegt gleich nebenan. Der freundliche Eingangsbereich und ein Gäste-WC vervollständigen das EG.

Über eine schön eingefügte Holzterrappe gelangt man zum DG des Hauses, hier sind das Elternschlafzimmer, ein schönes Kinder- bzw. Arbeitszimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche untergebracht.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine ÖZH aus dem Jahr 2015, zusätzlich steht für gemütliche Wärme ein Kachelofen mit Holzbeheizung bereit. Die Immobilie stellt sich in guten Zustand dar und wurde durch verschiedene Modernisierungen z.B. 2019 Einbau neuer isolierverglaster Holzfenster, Erneuerung Gäste-WC und Dacheindeckung auf gutem Niveau gehalten.

Zur Verkaufsimmobilie gehören ca. 541 m² Grund in grüner Naturlage mit geräumiger Terrasse und einem vielseitig nutzbaren überdachten Freisitz. Zwei geschotterte KFZ-Stellplätze. Die Immobilie wird aktuell eigengenutzt und steht nach Absprache frei zum Bezug.

Lage

Velden - Ortsteil Raitenberg - gute Mischung zwischen Wohnen in grüner Natur und guter Verkehrsanbindung - Bahnstation am Ort - nur ca. 3 Autominuten zum Autobahnanschluss A 9 - Hormersdorf - landschaftlich reizvolle Umgebung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

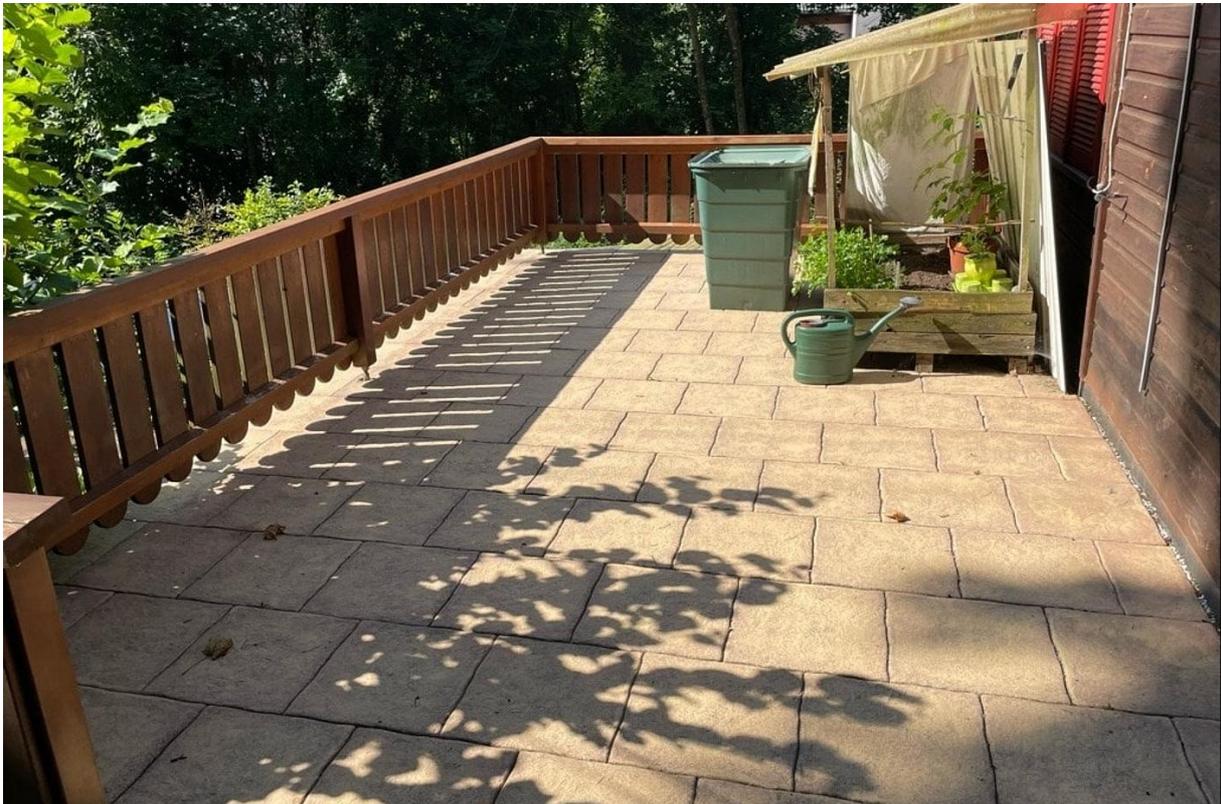












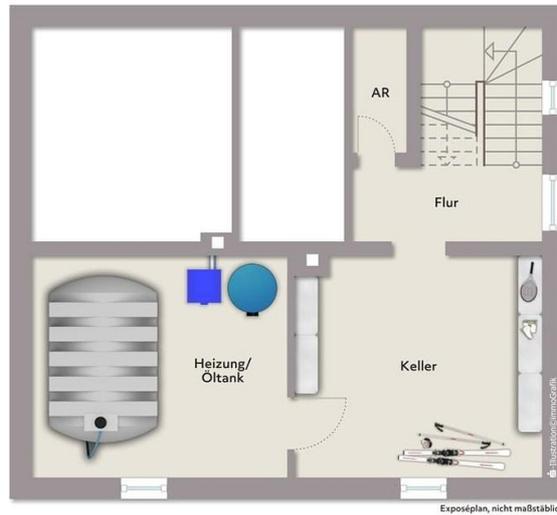




Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

