



## 90602 Pyrbaum / Seligenporten

# DIE Alternative zum Haus! Großzügige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Doppelcarport in Seligenporten



**249.000 €**

Kaufpreis

**171 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 09181 465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)



# Lautenschlager Immo

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	3
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Zustand

Baujahr 1958  
Verkaufstatus RESERVIERT

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.03.2031
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	219.40
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

### unterkellert

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung, Baujahr 1989
- generell Heizkörper
- überwiegend 2-fach isolierte Kunststofffenster (Baujahr ca. 2015)
- Kaminofenanschlüsse in Küche und Esszimmer, zusätzlich Elektrokamin
- Vinyl-, Parkett-, Fliesen- und Korkböden
- Bad und separates WC modernisiert (Sanierung ca. 2018)
- begehbare Kleiderschrank
- nachträglich überdachter Hauseingang
- Kellergeschoss (niedrige Raumhöhen) fast ausschließlich für EG-Einheit
- Breitbandanschluss vorhanden

### Inventar/Zubehör:

- Küche mit Einbauelektrogeräten
- zwei Schwedenöfen + Elektrokamin
- Sauna
- Gartengeräte- und Gewächshaus



## Beschreibung

---

Platz wie in einem Haus, aber alles auf einer Ebene!

Super geräumige Erdgeschosswohnung mit einigen Extras in Seligenporten:

- In Zweifamilienhaus, ursprüngliches Baujahr ca. 1958, mit nachträglichem Anbau
- nahezu vollständig unterkellert
- Wohnfläche ca. 171 m<sup>2</sup> mit teils flexibler Raumeinteilung
- Errichtung Wintergarten ca. 1991
- eigener Garten und rundum 3 Terrassen
- großer Carport
- Nebengebäude als Wellnessbereich mit separatem Kellerraum
- keine Wartezeit --&t; sofort verfügbar

## Lage

---

Seligenporten (PLZ 90602)

- Marktgemeinde Pyrbaum (ca. 4 km)
- Landkreis Neumarkt i.d.OPf.
- gute Infrastruktur, - Busanbindung Regionalbahnhof Allersberg und Postbauer-Heng
- Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger)
- Apotheke, Ärzte, Kindergarten etc.
- Entfernungen: Neumarkt ca. 13 km, Nürnberg ca. 24 km
- Bundesautobahn A9 (Anschlussstelle Allersberg ca. 8,5 km)
- Bahnhof mit Regionalanbindung in Postbauer (ca. 7 km)
- ICE-Strecke Nürnberg-München, Regionalbahnhof Allersberg ca. 8,5 km

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.pyrbaum.de](http://www.pyrbaum.de).



















