



## 91282 Betzenstein

Darauf haben Ihre Kinder schon lange gewartet!



**549.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**658 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



Makler Tätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	207 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	658 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	5

### Zustand

Baujahr	1999
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	17.03.2022
gültig bis	17.03.2032
Baujahr (Haus)	1999
Energieverbrauchskennwert	73,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1999
- ca. 658 m<sup>2</sup> Grund
- ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- Einliegerwohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> und separatem Eingang
- Ölzentralheizung von 1999
- großer Wohn-/Essbereich
- Wellness-Tageslichtbad
- ausgebauter Spitzboden mit Badezimmer
- Regenwasserzisterne mit 3.000 Liter zur Gartenbewässerung
- Leerleitung für Solaranlage



## Beschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung bietet auf insgesamt ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 658 m<sup>2</sup> großen Grundstück genügend Platz für individuelle Wohnräume.

Das 1999 in solider Massivbauweise errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattungsdetails und einen charmanten Außenbereich. Ob für die Großfamilie oder als Mehrgenerationenhaus – diese Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen perfekt an.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kamin, das durch seinen direkten Zugang zum sonnigen Balkon besticht. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet – diese ist bereits im Kaufpreis inbegriffen. Ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, sowie das praktische Dusch-WC und Abstellraum runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Dachgeschoss beherbergt ein komfortables Elternschlafzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> Fläche sowie zwei helle Kinderzimmer. Das Tageslichtbad mit Fußbodenheizung bietet neben einer Whirlpool-Badewanne eine separate Dusche mit Dampfbadfunktion – ein Ort der Entspannung und Wellness.

Im ausgebauten Spitzboden befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich ideal als zusätzliches Schlafzimmer oder Homeoffice eignet. Ein eigenes Tageslichtbad macht diesen Bereich besonders attraktiv.

Das Kellergeschoss bietet neben einem Heizungs-, Tank- und Anschlussraum eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn- und Schlafbereich, eine Einbauküche, die ebenfalls im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Vom Wohnbereich der Einliegerwohnung gelangen Sie auf eine große, teilüberdachte Südterrasse, die auch den Bewohnern dieses Bereichs einen angenehmen Außenbereich bietet.

Das ca. 658 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll gestaltet und bietet viel Platz für Kinder, Gartenfreunde oder entspannte Grillabende. Die teilüberdachte Terrasse lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Zwei Garagen und 3 Außenstellplätze, die ebenfalls zur Immobilie gehören, bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Zudem befindet sich hinter der Garage ein überdachter Sitzbereich sowie Stauraum für Ihre Gartengeräte.

Mit ihren durchdachten Details und einer vielseitigen Raumaufteilung bietet diese Immobilie alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Besichtigen Sie dieses einmalige Angebot und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung überzeugen!

## Lage

Betzenstein, die kleinste Stadt Frankens, liegt malerisch im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst in Bayern. Geografisch befindet sie sich zwischen Nürnberg und Bayreuth, nahe der Autobahn A9, eingebettet in eine hügelige Landschaft aus Wäldern, Wiesen und Kalksteinfelsen. Die Stadt liegt auf etwa 500 Metern Höhe und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung.

Das historische Stadtzentrum besticht durch mittelalterlichen Charme mit Fachwerkhäusern, engen Gassen und der teils erhaltenen Stadtmauer. Umgeben von kleinen Ortsteilen fügt sich Betzenstein harmonisch in die Region ein, die als beliebtes Ziel für Wanderer, Kletterer und Naturfreunde gilt. Die Nähe zur Fränkischen Schweiz macht es zu einem idealen Ausgangspunkt für Erkundungen.



Trotz der guten Anbindung an die Autobahn hat sich Betzenstein seinen beschaulichen, ländlichen Charakter bewahrt. Die Stadt ist ein Geheimtipp für Touristen, die Erholung und Aktivitäten in der Natur suchen, abseits des Trubels größerer Städte.













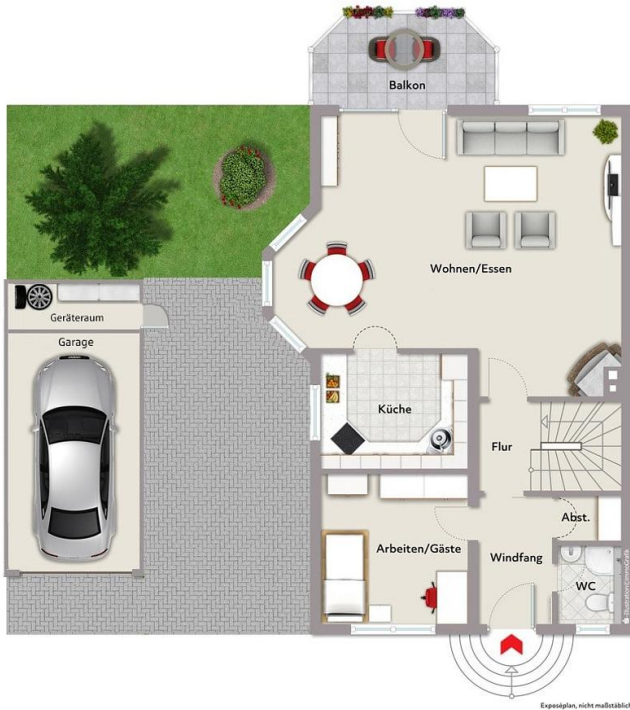


















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.