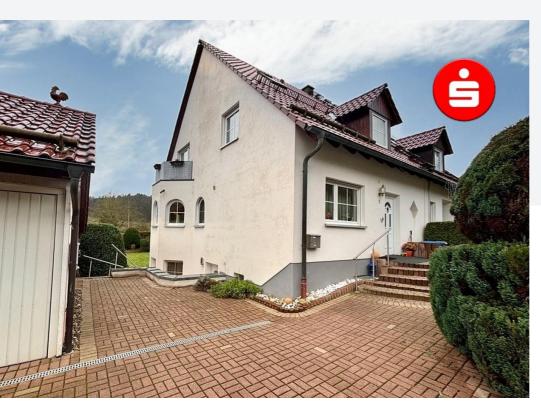




### 91282 Betzenstein

# Darauf haben Ihre Kinder schon lange gewartet!



## 549.000€

Kaufpreis

207 m<sup>2</sup>
Wohnfläche

**658 m²**Grundstücksfläche

**7** Zimmer



Maklertätigkeit 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 m²
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	<b>~</b>
Aussen-Courtage	3,57 %

# **Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.03.2022
gültig bis	17.03.2032
Baujahr (Haus)	1999
Energieverbrauchkennwert	73,10
Primär-Energieträger	ÖI
Wertklasse	В
Gebäudeart	Wohngebäude





# **Ausstattung**

Allgemein		Bad	
Kamin	~	Wanne	~
Gäste-WC	~	Dusche	~
		Fenster	<b>✓</b>
Heizungsart			
Zentralheizung	~	Befeuerung	
		ÖI	~
Stellplatzart			
Garage	~	unterkellert	
Freiplatz	<b>~</b>	unterkellert	ja
Dachform		Bauweise	
Satteldach	<b>✓</b>	Massivbauweise	<b>✓</b>

#### **Beschreibung zur Ausstattung**

- DoppelhaushälfteBaujahr ca. 1999
- ca. 658 m² Grund
- ca. 207 m² Wohnfläche
- 7 Zimmer
- Einliegerwohnung mit ca. 55 m² und separatem Eingang
- Ölzentralheizung von 1999
- großer Wohn-/EssbereichWellness-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 Wohnträume.

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 m² 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 m² 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 m² 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













