



92348 Berg

Villa mit Schwimmbad in Gspannberg



885.000 €

Kaufpreis

448 m²

Wohnfläche

1682 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Vicky Rothmund

Tel.: 0911/230-3242

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	448 m ²
Grundstücksfläche	1.682 m ²
Zimmer	10
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1974
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	885.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.12.2022
gültig bis	24.12.2032
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	87,60
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

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

Befeuernng

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

* Die Immobilie wird mit einer Öl-/Holzheizung beheizt aus dem Jahr 2004.

* Die Dachflächen wurden nachträglich gedämmt, eine doppelte Dacheindeckung (Zwischenschalung) ist vorhanden.

* hochwertige Ausstattung

* renovierungsbedürftig in Bezug auf Fenster und Bäder



Beschreibung

Wenn Sie das Besondere und vor allem viel Platz suchen, sind Sie bei dieser Villa richtig!

Auf fast 450 m² Wohnfläche bietet die Immobilie viel Wohnfläche verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Untergeschoss bietet ein großzügiges Schwimmbad mit Umkleideraum sowie die typischen Kellerräume.

Sie betreten die Villa durch den Windfang und werden von einer imposanten Diele empfangen. Hier lässt es sich sehr gut Gäste empfangen. Ein wasserführender Kamin bildet das Herzstück, eine tolle Stahl/Holzterasse führt in das Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich rechterhand der Hausarbeitsraum mit angrenzender Küche, der Essbereich sowie der großzügige Wohnbereich. Auf der überdachte Terrasse lassen sich tolle Sommerabende verbringen. Ein Blick in den Garten und zum Dillberg sorgt für Entspannung! Auf der anderen Seite der Diele befinden sich das Arbeitszimmer, Schlafzimmer, der Schrankraum sowie das große Badezimmer. Ein Gästezimmer mit Bad en Suite sowie ein Gäste WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Dachgeschoss bietet auf einer Hälfte weitere zwei Zimmer sowie ein Bad. Ein Atelierzimmer mit Balkon bietet viel Helligkeit und lässt diverse Nutzungsmöglichkeiten zu. Auf der anderen Hälfte ist ein Einliegerbereich untergebracht mit 2 Zimmern, Küche und Badezimmer.

Das Untergeschoss bietet eine große Schwimmhalle mit Zugang zum Garten, Ruheraum, Solarium, Kneippdusche, Umkleide sowie die Sauna. Ein Weinkeller sowie ein Trinkstübchen können hervorragend für Feiern genutzt werden. Kellerräume wie Heizungsraum und Öllager sind ebenfalls vorhanden, ein direkter Zugang zur Doppelgarage durch den Keller ist vorhanden.

Der großzügige Garten bietet viel Privatsphäre. Eine Alarmanlage ist vorhanden.

Die Villa war vermietet und steht zum Bezug frei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Video-Rundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Die kleine Ortschaft Gspannberg liegt im Oberpfälzer Jura oberhalb des alten Ludwig-Donau-Main-Kanals. Sie ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz und hat ca. 60 Einwohner.

Kindergärten, Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im ca. 7 km entfernten Ort Berg oder in der ca. 5,5 km entfernten Stadt Altdorf.



































Exposition, nicht maßstäblich



Exposition, 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.

