



## 92353 Postbauer-Heng

### Top gepflegt im Zweifamilienhaus



**389.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

#### Zustand

Baujahr	1968
---------	------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1968
----------------	------

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Baujahr 1968 / Kernsanierung 2007
- + Photovoltaikanlage, deren Anlage und Einspeisung komplett dem Erdgeschoss zugewiesen ist; bis 2030 Einspeisevergütung 290 € / Monat
- + 2007 Viessmann Heizung Vitodens 200 WB2A
- + 2015 Anbau Wintergarten und Carport als Verlängerung der Garage
- + Fassade mit Vollwärmeschutz
- + Aluminium-Haustür
- + Kunststofffenster weiß mit 2-fach Isolierverglasung
- + Innentüren in Buche CPL
- + Kaminofen
- + Bad mit Fußbodenheizung
- + Garage mit Starkstromanschluss



## Beschreibung

Top gepflegt präsentiert sich diese 3-Zimmer-Wohnung in einem Zweifamilienhaus in Postbauer-Heng. In bester Lage integriert sich das große Grundstück harmonisch in die Nachbarschaftsbebauung ein.

Der Garten selbst ist eine traumhafte grüne Oase mit mehreren Sitzgelegenheiten und vielen Möglichkeiten zum Erholen und Entspannen.

Die Wohnung liegt bequem im Erdgeschoss und erstreckt sich auf rund 100 Quadratmeter. Alle Räumlichkeiten sind von der Diele aus begehbar und verbinden sich durch die gut strukturierte Einteilung mit kurzen Wegen.

Wohnen, Essen und Kochen sind offen geschnitten und doch in eigene Bereiche aufgeteilt. Highlight ist der integrierte Kaminofen, der von der Diele aus beheizbar ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist der angrenzende Wintergarten. Lichtdurchflutet und von der Witterung geschützt können hier wohltuende Stunden zum Erholen verbracht werden.

Zwei Schlafräume schließen sich dem Grundriss an. Beide Zimmer können hervorragend möbliert und individuell genutzt werden.

Für die tägliche Pflege steht das großzügige und gepflegte Bad in Vollausrüstung zur Verfügung.

Idealerweise gibt es gleich drei Kellerräume für die Wohnung. Neben einem großen Abstellraum bietet der zweite Keller einen Außenzugang in den Garten. Der dritte Keller ist wohnraumartig ausgebaut und kann individuell genutzt werden. Ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum schließt sich dem Untergeschoss an.

Eine Garage sowie ein Carport-Stellplatz ergänzen das Objekt.

## Lage

Der Markt Postbauer-Heng zählt als Gemeinde zum Landkreis Neumarkt und hat rund 7.500 Einwohner.

Das Zentrum verfügt über mehrere Ärzte der Allgemeinmedizin, Zahnärzte, Apotheken, Banken, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, gut fundierte mittelständige Betriebe, eine Tankstelle, ein Naturbad und viele gastronomische Lokalitäten. Außerdem ergänzen drei Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie ein aktives Freizeitangebot die Pluspunkte der Gemeinde.

Postbauer-Heng liegt geographisch an der Grenze des Oberpfälzer Jura und der Fränkischen Alb. Der Markt liegt verkehrsgünstig über die Bundesstraße 8 an Neumarkt mit etwa 10 km. Nach Nürnberg sind es rund 30 km. Darüber hinaus ist die Deutsche Bahn ideal gelegen.

Die S-Bahn-Linie Neumarkt – Nürnberg fährt im 30-Minuten-Takt. Autobahnanschlüsse sind mit der Ausfahrt Allersberg rund 14 km entfernt zur BAB Nürnberg – München A9; ca. 13 km sind es zur Ausfahrt Neumarkt zur BAB Nürnberg – Regensburg A3.



















