



91241 Kirchensittenbach

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Lage!



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

475.000 €

Kaufpreis

193,65 m²

Wohnfläche

329 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Fabio Altomari
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 16
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193,65 m ²
Nutzfläche	62,96 m ²
Grundstücksfläche	329 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.07.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	90.90
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Wintergarten	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---



Beschreibung

Das Haus mit Baujahr 1992 befindet sich in Ortsrandlage, malerisch eingebettet in die hügelige Landschaft von Kirchensittenbach.

Vom Hauseingang blicken Sie in das offene Treppenhaus mit den versetzten Ebenen und Zugang zu den einzelnen Räumen. Auf dieser Ebene befindet sich die Garderobe, das Gäste-WC und der Zugang zur Garage.

Über das Treppenhaus gelangen Sie zur hellen Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Die Speisekammer und den Zugang zum Wintergarten finden Sie auf derselben Ebene.

Das Esszimmer ist durch eine Schiebetüre getrennt. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das Sie über vier Treppenstufen vom Esszimmer aus erreichen, bietet einen Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten.

Weitere vier Treppenstufen führen in ein Kinderzimmer mit angrenzendem Balkon. Auf der folgenden Ebene befinden sich ein weiteres Kinderzimmer und das große Badezimmer.

Das Schlafzimmer mit einem angrenzenden Büro und separater Ankleide bilden die oberste Ebene des Hauses.

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit ca. 25 m², eigenem Hauszugang, Küchenzeile und einem Duschbad.

Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 1992, Wasch- und Trockenraum, verschiedene Lagerräume sowie eine Sauna befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss.

Eine Einzelgarage ist direkt an das Haus angebaut, so gelangen Sie stets trocknen Fußes vom Auto ins Haus.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann nach Absprache ohne Renovierungen bezogen werden.

Highlights:

Traumhafte Lage am Ortsrand von Kirchensittenbach
Individueller Grundriss
Stuckdecken, viele außergewöhnliche Details und hochwertige Ausstattung
Einliegerwohnung
Lichtdurchflutete und großzügige Räume

Lage

Kirchensittenbach ist eine ca. 44 km² große Flächengemeinde mit rund 2.200 Einwohnern verteilt auf 21 Ortsteile in landschaftlich bevorzugter Lage der Frankenalb. Das Sittenbachtal ist ein sehr grünes, ländlich geprägtes Tal.

Die Gemeinde ist ganzjährig das Ziel Erholungssuchender, während der Wanderzeit für Ausflügler und im Winter für Skifahrer und Langläufer.

Alteingesessene Gaststätten laden zur Einkehr ein. Bekanntester Ort der Gemeinde ist Hohenstein. Von der Burg Hohenstein aus hat man eine traumhafte Fernsicht. Außerdem gibt es im Dorf das beeindruckende Tetzelschloss und eine gepflegte Kirche. Der Kirchensittenbach liegt sehr idyllisch



unterhalb des Hohenstein.

Kirchensittenbach bietet viel: Ende des Jahres eröffnet ein 24-Stunden-Shop zur Grundversorgung. Zudem gibt es eine Hausärztin, eine Bäckerei, eine Konditorei mit Café, eine Postfiliale, eine Kinderkrippe sowie eine neu angebaute Kita. Die Grundschule ist mit einem Hort verbunden. Sportbegeisterte finden eine Sporthalle und einen Verein mit vielfältigen Angeboten. Außerdem locken Theateraufführungen und Sommerkino.

Von hier aus ist man in ca. 5 min. auf der „A9“ Berlin/Nürnberg (Ausfahrt Hormersdorf) und in ca. 10 min. in Hersbruck mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und Schulen.



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten



361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten



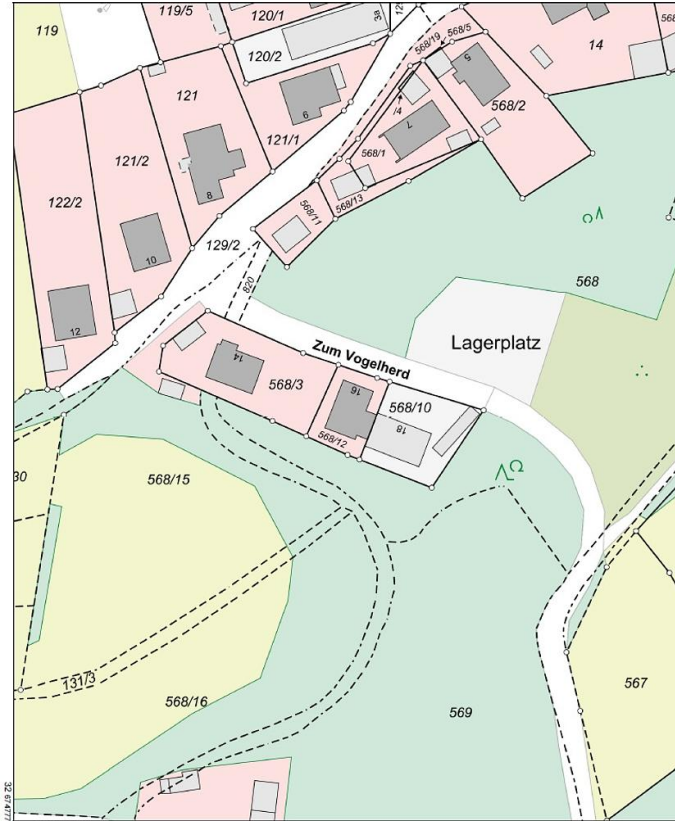
11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

JETZT ONLINE UND KOSTENLOS WERT ERMITTELN.



























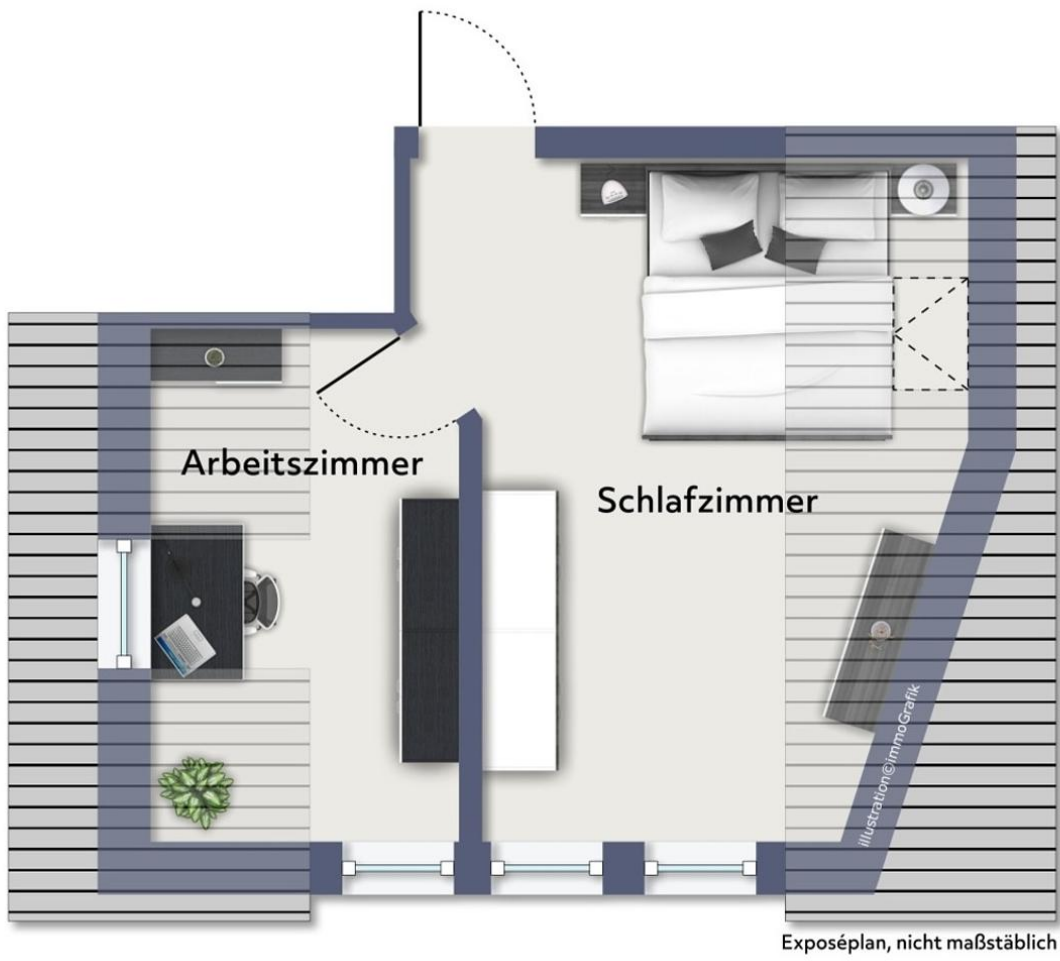


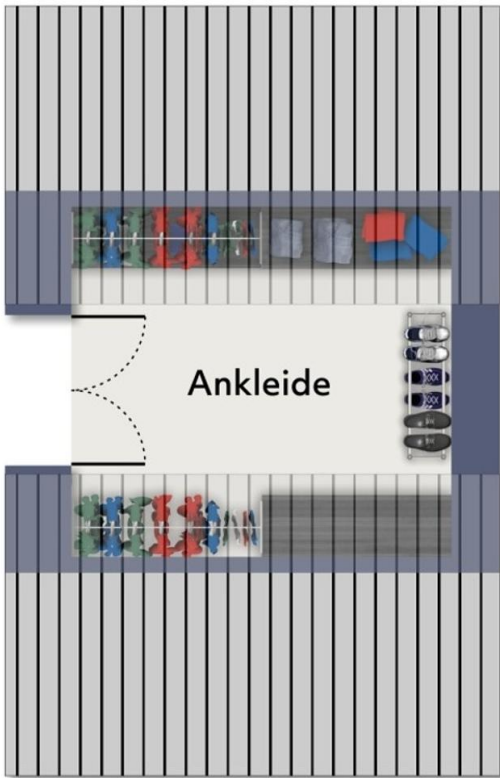






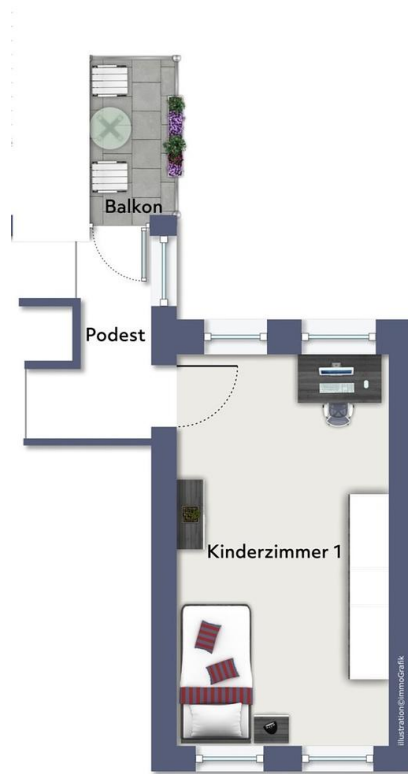








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

