



## 91242 Ottensoos

# Viel Platz für die ganze Familie



**349.000 €**

Kaufpreis

**170 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**223 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



Makertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	223 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Loggia	1

### Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.11.2024
gültig bis	09.11.2034
Baujahr (Haus)	1976
Endenergiebedarf	142,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

Dachform	
Satteldach	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
  
- Zweifamilienhaus
- ca. 223 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküchen im Kaufpreis inbegriffen
- Südloggia und Südterrasse
- Gaszentralheizung von 2021
- modernes Tageslichtbad im Erdgeschoss
- Partykeller mit Bar
- voll unterkellert



## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 223 m<sup>2</sup> zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Die Immobilie teilt sich in zwei Wohneinheiten auf, die jeweils über drei Zimmer verfügen. Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutzfläche, die durch Highlights wie einen Hobbyraum mit Bar optimal ergänzt wird.

### Erdgeschoss:

Die Wohnung im Erdgeschoss beeindruckt mit einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, das dank einer großen Fensterfront einen hellen und offenen Wohnbereich bietet. Der offene Wohn- und Küchenbereich schafft eine einladende Atmosphäre. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank, während das dritte Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das 2021 neu sanierte Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne, separater Dusche, WC und einem Waschbecken.

### Dachgeschoss:

Die Wohnung im Dachgeschoss bietet eine ähnliche Raumaufteilung wie die Einheit im Erdgeschoss. Besonders hervorzuheben ist die charmante Südloggia, die vom Schlafzimmer aus begehbar ist – ein perfekter Ort, um den Tag ausklingen zu lassen. Das Badezimmer stammt aus dem Baujahr 1976 und bietet Potenzial für eine Modernisierung nach Ihren Vorstellungen.

### Kellergeschoss:

Das Haus ist voll unterkellert und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben zwei geräumigen Kellerräumen stehen ein Heizungsraum und eine praktische Waschküche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der Hobbyraum, der mit einer integrierten Bar ausgestattet ist und sich ideal für gesellige Abende oder Freizeitaktivitäten eignet.

Haben Sie Interesse an diesem charmanten Zweifamilienhaus? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Ottensoos liegt südlich der Bundesstraße 14, auf der man nach zwei Kilometern die Autobahn A9 (München-Berlin) erreicht. Die Kreisstraße LAU32 verbindet den Ort mit der B 14.

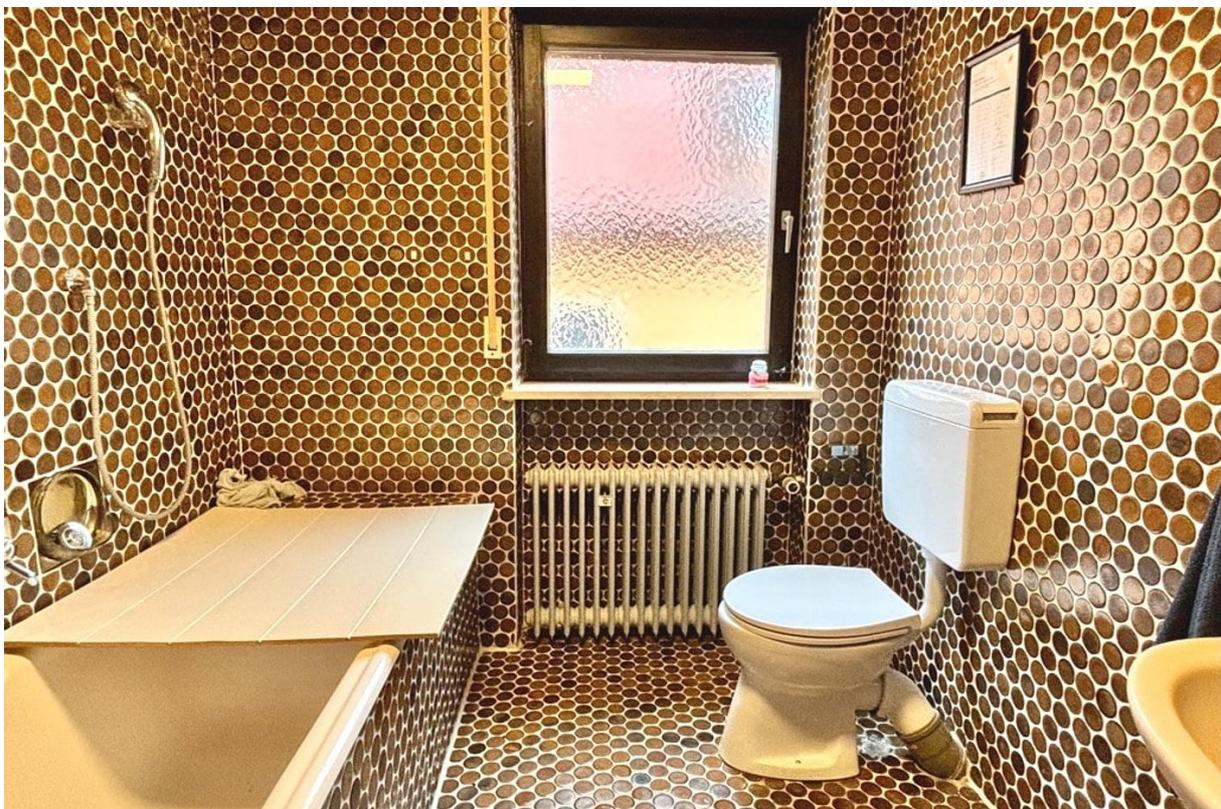
Der Haltepunkt Ottensoos liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Schwandorf. Seit dem 12. Dezember 2010 ist er Bestandteil des S-Bahnnetzes Nürnberg (Linie S1), Streckenast Nürnberg - Röthenbach - Lauf (links Pegnitz) - Hersbruck (links Pegnitz) - Hartmannshof mit stündlich zwei S-Bahn-Zügen in jede Richtung. In den Hauptverkehrszeiten verstärken zusätzliche S-Bahnen den Fahrplan. Vorher verkehrten hier Regionalbahnen, vorwiegend zwischen Lauf und Hartmannshof.

Zudem gibt es in Ottensoos einen Kindergarten mit Hort und eine Grundschule. Metzger, Bäcker und Blumenladen finden Sie direkt im Ort, Einkaufsmärkte befinden sich in zwei Kilometer Entfernung im Gewerbegebiet "Bräunleinsberg".















Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, 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.