



92268 Etzelwang

Neuwertiges Eigenheim mit schönem Garten in Etzelwang



479.000 €

Kaufpreis

122,06 m²

Wohnfläche

599 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122,06 m ²
Nutzfläche	10,11 m ²
Grundstücksfläche	599 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	30 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.05.2024
gültig bis	10.05.2034
Baujahr (Haus)	2018
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	95,50
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2018
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuерung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- sehr schön angelegter Garten - große Terrasse - Gartenhaus
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

ca. 122 m² Wohnfläche mit großer Sonnenterrasse - ca. 10 m² Hauswirtschaftsraum als Kellerersatz
 - energiesparende Holzständerbauweise - 4,5 Zi. - helle, freundliche Räume mit guter Raumplanung
 - offener Wohn/Essbereich - EBKÜ inkl. - pflegeleichte Böden - 3-fach verglaste Fenster - GZH mit Brennwertechnik - ca. 600 m² Grund mit schön angelegtem Garten und Freizeitparadies für Kinder und Erwachsene - großer Doppelcarport - Gartenhaus - frei nach Absprache



Beschreibung

Das 2018/2019 in Holzständerbauweise errichtete familienfreundliche Eigenheim bietet auf zwei Ebenen ca. 122 m² Wohnfläche mit großer Sonnenterrasse + 10 m² Nutzfläche.

Den Mittelpunkt dieses gut geplanten Hauses stellt der helle Wohn-/Essbereich mit offener Küche dar. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Der direkte Zugang zur ca. 30 m² großen Terrasse wertet diesen schönen Bereich zusätzlich auf.

Die freundliche Diele mit Garderobe, das Gäste-WC mit Fenster und ein kleineres Zimmer runden die Wohnflächen im EG ab. Zusätzlich steht als vielseitig nutzbare Fläche noch ein praktischer Hauswirtschaftsraum als Platz für die Waschmaschine und als Abstellfläche zur Verfügung, außerdem ist hier auch die energiesparende Gastherme mit Brennwerttechnik untergebracht.

Über die schön eingefügte Treppe mit Holzstufen gelangt man zur zweiten Wohnebene, hier befinden sich zwei freundliche Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und ein komfortables Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Das durch seine Bauweise sehr energiesparende Haus stellt sich in sehr gutem Zustand dar und bietet mit dem ca. 600 m² großen Grundstück und dem liebevoll und schön angelegtem Garten jede Menge Möglichkeiten das Leben in der eigenen Immobilie zu genießen.

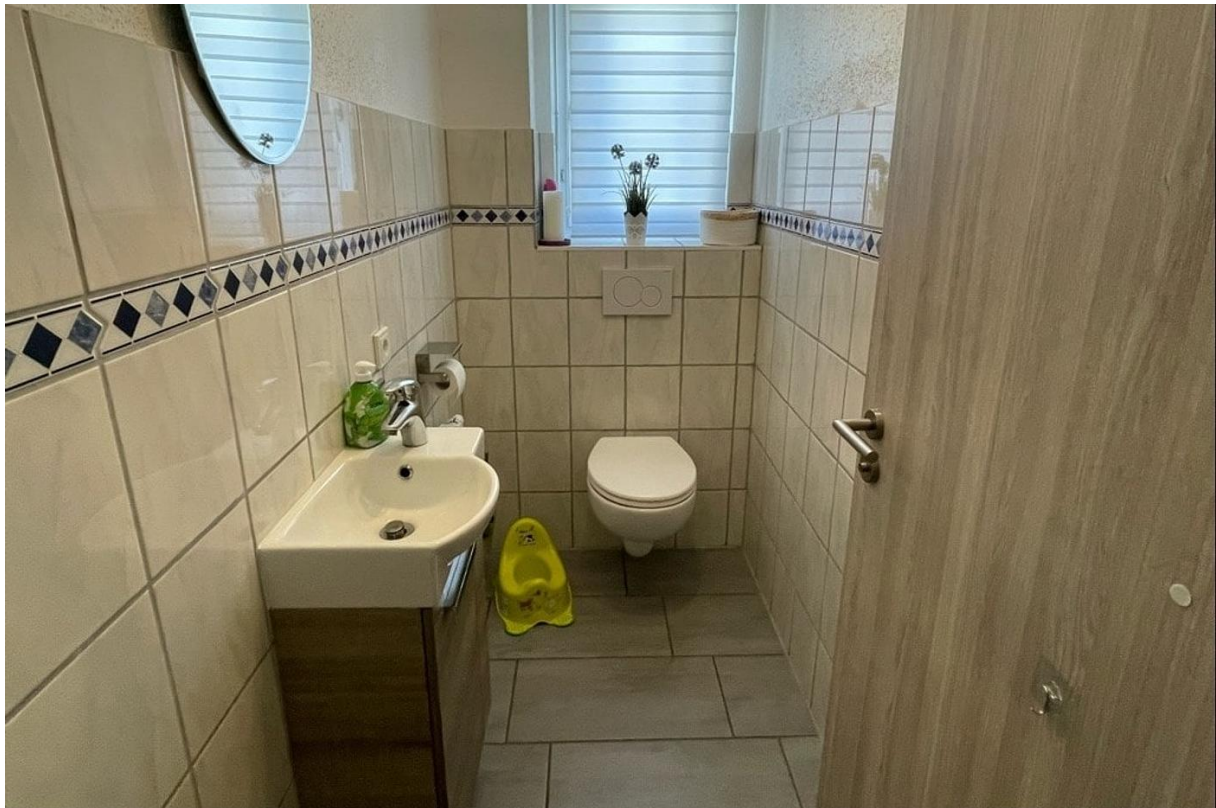
Ein großer Carport mit Platz für zwei Autos, Fahrräder usw. und ein gut nutzbares Gartenhaus runden diese von den Eigentümern selbst genutzte Immobilie ab. Der Bezug kann nach Absprache erfolgen.

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

Lage

Etzelwang - interessanter Wohnstandort mit guter Mischung aus Wohnen in ruhiger und landschaftlich reizvoller Umgebung und sehr guter Verkehrsanbindung - Bahnstation mit Schnellzugverbindung direkt am Ort - kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten - Kindergarten und Schule am Ort bzw. in gut erreichbarer Nähe





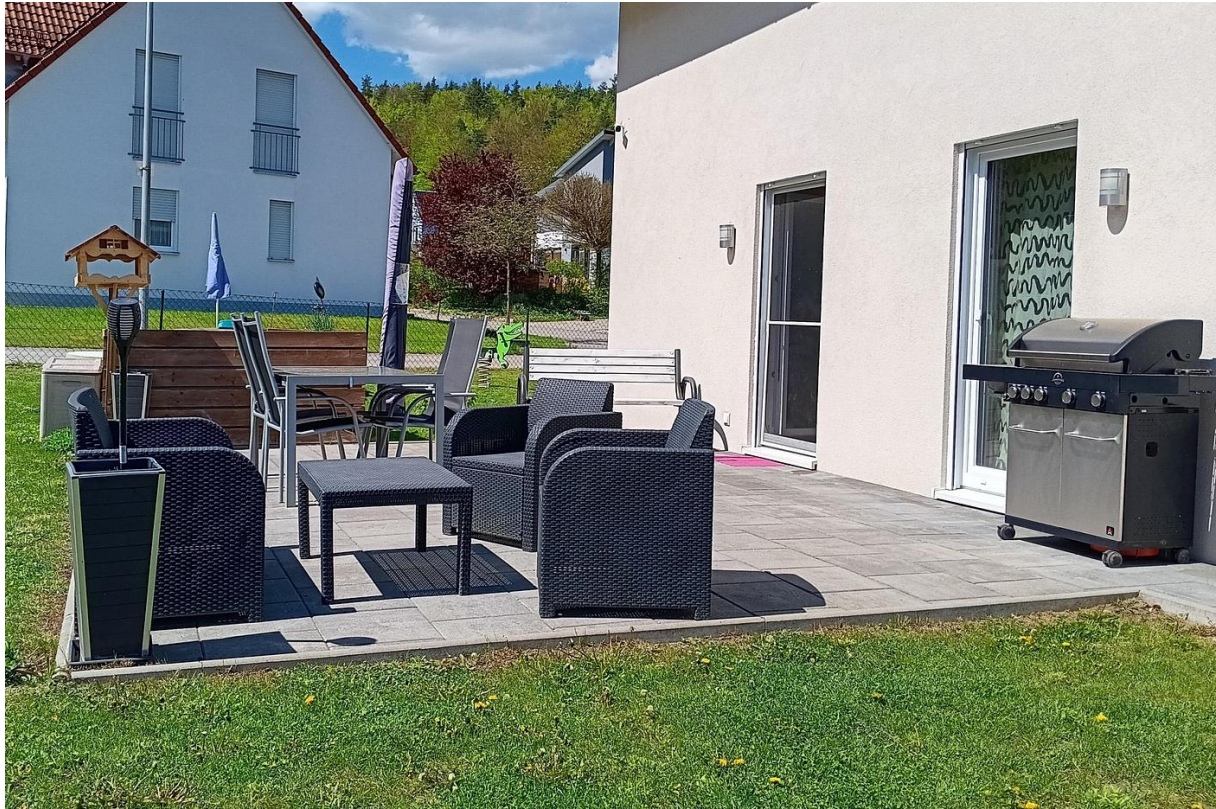




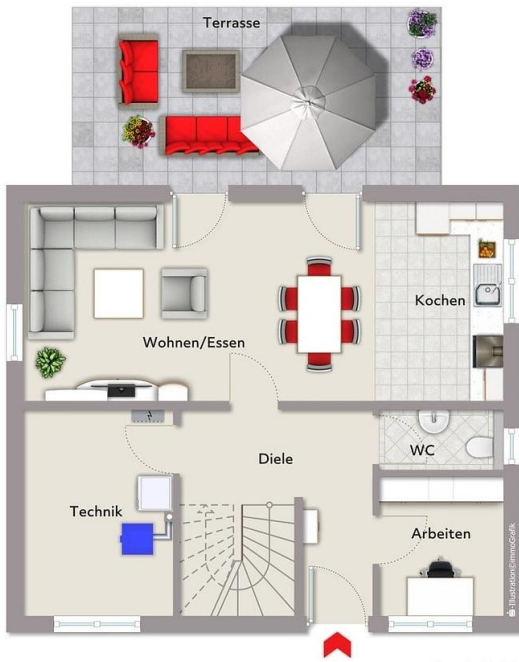












Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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.

