



## 91235 Hartenstein

# Vielseitiges Zweifamilienhaus in Hartenstein - OT Höflas



**275.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1001 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.001 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.10.2024
gültig bis	13.10.2034
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	228,00
Primär-Energieträger	Öl



## Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	1985
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- \* ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche:
  - EG ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Terrasse und Zugang zum Garten
  - DG ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sonnigem Balkon
  - jeweils 4 Zi., Küche, Tageslichtbad, sep. WC
- \* Bj. 1960/Anbau 1972 - Holzfenster mit Funktionsglas
- \* zwei sep. nutzbare Einheiten
- \* EG Ausstattung aus den sechziger Jahren - DG ca. 1985 renoviert
- \* ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfl. im UG mit Funktionsräumen
- \* ÖZH Bj. 2003 - zweiter Kamin für Kachelofen vorhanden
- \* ca. 1000 m<sup>2</sup> Grund in ruhiger Lage mit hohem Freizeitwert
- \* zwei geräumige Doppelgaragen



\* Gesamtobjekt zeitnah frei nach Absprache



## Beschreibung

Das in seiner Grundform 1960 erbaute Wohnhaus wurde 1972 durch einen Anbau zur aktuellen Größe erweitert. Es stehen jetzt in zwei separaten Einheiten ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Das Haus ist voll unterkellert, hier stehen nochmals ca. 110 m<sup>2</sup> als Nutzfläche mit verschiedenen Funktionsräumen und Abstellflächen bereit. Die beiden Einheiten sind mit einer Teilungserklärung in zwei Einheiten aufgeteilt.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 118 m<sup>2</sup> Lebensraum mit vier Zimmern, Küche, Tageslichtbad und sep. Gäste-WC. Vom hellen Wohnzimmer hat man Zugang zur sonnigen Südterrasse und zum Garten mit hohem Freizeitwert.

Die Einheit im Dachgeschoss ist über eine schön eingefügte Holzterrappe gut erreichbar, hier befinden sich ebenfalls vier Zimmer, Küche, Bad und sep. WC, ein sonniger Balkon mit freiem Ausblick rundet die ca. 1985 renovierten Räume im DG ab.

Die Ausstattung des Gesamthauses stellt eine Mischung aus dem Grundbaujahr bzw. der Renovierung des DG in den achtziger Jahren dar. Beide Einheiten stehen nach Absprache frei zur Verfügung.

Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 1000 m<sup>2</sup> Grund mit einem ebenen, schönen Gartengrundstück, die Klärung der Abwässer erfolgt über eine eigene Kleinkläranlage.

Zwei geräumige Doppelgaragen und der große gepflasterte Hofbereich mit weiteren KFZ-Abstellplätzen runden diese interessante Immobilie ab.

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

Hartenstein - OT Höflas - ruhige Lage in ländlicher Umgebung - gute Verbindung zwischen Wohnen im Grünen und guter Infrastruktur in näherer Umgebung - kurze Wege zur Bahnstation Rupprechtstegen und zu Schule, Kindergarten, Einkaufsmarkt und Hausarztpraxis nach Hartenstein - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitangeboten































# 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.