



## 90584 Allersberg

Für Familien - schnuckelige Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten in ruhiger Lage von Allersberg



**485.000 €**

Kaufpreis

**135,87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**697 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

**Ihr Ansprechpartner**

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135,87 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	697 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
Aussen-Courtage	3,00 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.02.2035
Baujahr (Haus)	1950
Endenergiebedarf	158.90
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1950
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

### unterkellert

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

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- + große Terrasse in Ostausrichtung und Blick in den Garten
- + kleine Terrasse in Südausrichtung
- + großer, liebevoll angelegter Garten mit Gartenteich
- + überdachter Freisitz
- + großes, lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit offener Küche und kleinem Wintergarten mit Fußbodenheizung
- + Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Bad
- + Einbauküche inkl. Elektroinbaugeräte (Backofen mit Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank) im Kaufpreis enthalten
- + zeitlos gestaltetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, großem Waschtisch mit Unterschrank im EG
- + separates WC im EG
- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC im UG
- + Böden: Dielenboden, Fliesen, Teppich
- + Holzfenster (aus ca. 1991 und 2004) mit Fensterläden
- + Garage mit elektrischem Tor und angrenzendem Schuppen
- + voll unterkellert
- + Kelleraußentreppe

### Modernisierungen:

- + Gaszentralheizung ca. 2014
- + Anbau ca. 2004 (Wohn-Esszimmer mit Küche, Wintergarten)
- + Holzfenster ca. 1991
- + Badezimmer ca. 1991, Gäste-WC ca. 1991
- + Elektrik ca. 1991
- + teilw. Dachdämmung ca. 1991



## Beschreibung

Diese charmante ca. 1950 als Zweifamilienhaus gebaute Doppelhaushälfte wurde stets von den Eigentümern selbst bewohnt, gepflegt und instandgehalten. Durch kontinuierliche Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

In den 1990er Jahren wurden u.a. die Holzfenster, das Badezimmer und das Gäste-WC erneuert sowie die Elektrik modernisiert und teilweise das Dach gedämmt.

Ein Anbau im Jahr 2004 vergrößerte das Erdgeschoss um ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche, einen Wintergarten und zwei Terrassen. Die Gaszentralheizung wurde 2014 ausgetauscht.

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit Ostausrichtung und Blick in den liebevoll gestalteten Garten mit Gartenteich. Ergänzt wird dies durch eine zweite, kleinere Terrasse mit Südausrichtung sowie einen überdachten Freisitz.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit angrenzendem Wintergarten und Fußbodenheizung. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über eine eigene Ankleide und direkten Zugang zum zeitlos gestalteten Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, großem Waschtisch und Unterschrank. Ein separates WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC. Die Einbauküche mit Elektrogeräten (Backofen mit Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank) ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Bodenbeläge bestehen aus geschmackvollen Dielenboden, Fliesen und Teppich. Die Holzfenster aus ca. 1991 und 2004 sind mit Fensterläden ausgestattet.

Das Dachgeschoss besteht derzeit aus einem großen Wohn-Essraum mit angrenzender Waschgelegenheit. Dies lässt sich wunderbar zu Familienwohnzwecken umgestalten, sodass hier bis zu drei Räume und ein Badezimmer untergebracht werden können.

Zusätzlichen Komfort bietet die Garage mit elektrischem Tor und angrenzendem Schuppen. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über viel Stauraum.

## Lage

Die Marktgemeinde Allersberg mit ca. 8.500 Einwohnern liegt im nördlichen fränkischen Seenland am Ufer des Rothsees, nur ca. 30 km südlich von Nürnberg und bietet nicht nur ein breites Spektrum an Freizeitgestaltungs- und Naherholungsmöglichkeiten, sondern verfügt auch über eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bars, Cafés, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen finden Sie vor Ort und sind problemlos mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar.

Freizeit-/Naherholungsmöglichkeiten:

- + Rothsee ca. 3 km entfernt
- + Freibad
- + div. Sportvereine (Fußball, Tennis, Handball usw.)
- + Fitnessstudio
- + zahlreiche Radwege
- + Brombachsee ca. 35 km

Kindergärten/Schulen:



- + 3 Kindergärten im Ort
- + Grund-/Mittelschule im Ort
- + Realschule und Gymnasium im Nachbarort Hilpoltstein - bequem mit dem Schulbus erreichbar

**Anbindungen:**

- Autobahn A9 ca. 2,5 km / 5 Min.
- Bahnhof Allersberg ca. 1,5 km – hervorragende Anbindung nach Nürnberg (in ca. 15 Min.), Ingolstadt und München

**Entfernungen:**

- Roth ca. 12 km / ca. 11 Min. Fahrt
- Nürnberg Zentrum ca. 30 km / 30 Min. Fahrt
- Neumarkt i. d. Opf. ca. 22 km / 25 Min. Fahrt

## **Sonstige Angaben**

---

- + kurzfristig frei / nach Absprache

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.















