



## 91224 Pommelsbrunn

# Wohnhaus mit Charme in Pommelsbrunn - OT Hegendorf



**339.000 €**

Kaufpreis

**146,22 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4341 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

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	146,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.341 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	50 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort frei

### Preise & Kosten

Kaufpreis	339.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	01.05.2024
gültig bis	30.04.2034
Baujahr (Haus)	1900
Endenergiebedarf	335,50
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	1992
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse

\* ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche - EG + 1.OG

\* ca. 50 m<sup>2</sup> Terrasse mit Südausrichtung und überdachtem Freisitz

\* ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt auf Funktionsflächen im EG und Hobby- bzw. Arbeitsbereich im Dachgeschoss

\* Grundbaujahr ca. 1900 - Renovierungen von 1992 bis 2008, z.B. Erneuerung Fenster, Bad, Einbau ÖZH mit Brennwerttechnik, Kaminsanierung, 3 Starkstromanschlüsse, neuer Zählerkasten, gefliestes Futterhäuschen

\* gepflegter Gesamtzustand mit Renovierungsbedarf in Teilbereichen

\* ca. 4341 m<sup>2</sup> Grund am Ortsrand von Hegendorf mit Blick ins Grüne und jeder Menge Entfaltungsmöglichkeiten

\* große Scheune mit einer Grundfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und einer Durchfahrtshöhe von ca. 3,40 m, 1.OG neuer Stromkasten



\* kurzfristig frei zum Bezug.



## Beschreibung

---

Das in seiner Grundform ca. 1900 erbaute Wohnhaus (kein Denkmalschutz) bietet auf drei Ebenen jede Menge Lebensraum mit Charme.

Insgesamt stehen ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haus wurde über die Jahre durch verschiedene Renovierungen, z.B. 1992 Einbau von Kunststofffenstern - 1993 Erneuerung des Badezimmers - 2008 Einbau einer ÖZH mit Brennwerttechnik, usw. auf gutem Stand gehalten. Es gibt aber auch noch eine Reihe von Bauteilen, die aus früheren Zeiten stammen.

Die Flächen des interessanten Hauses erstrecken sich auf drei Ebenen:

Im EG befindet sich die praktisch eingerichtete Küche mit Esszimmer und Speise, ein gemütliches Lesezimmer mit Kachelofen und der freundliche Eingangsbereich. Im Anbau des EG steht ein durch den separaten Eingang sehr gut nutzbarer Gästebereich mit großem Zimmer und Duschbad bereit.

Das als Vollgeschoss erbaute Obergeschoss bietet mit dem geräumigen Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide, dem hellen Badezimmer und dem Büroraum eine angenehme Atmosphäre.

Über eine schön eingefügte Holzterrasse gelangt man zur dritten Ebene dieses individuellen Hauses. Hier erwartet Sie ein helles Dachstudio, ein variabel nutzbares Zimmer und zur praktischen Abrundung ein kleiner Raum mit Waschtisch und WC. Das Dachgeschoss wurde nicht in die Gesamtwohnfläche einbezogen, sondern nur als Nutzfläche mit variabler Nutzung, z.B. als Arbeits- oder Hobbybereich angesetzt.

Die Flächen des Hauses werden im EG noch durch verschiedene weitere Nutzflächen, wie Heizraum, Abstellbereich und Saunaraum positiv abgerundet. Eine über 50 m<sup>2</sup> große Terrasse (teilweise mit überdachtetem Freisitz), lässt Sie hier das Leben in der eigenen Immobilie zusätzlich genießen.

Zur Verkaufsimmobilie gehören ca. 4341 m<sup>2</sup> Grund mit einer großen Scheune mit einer Durchfahrtshöhe von ca. 3,40 m und zwei Toren.

Die Immobilie wird nicht mehr bewohnt und steht nach Absprache zeitnah zum Bezug frei.

## Lage

---

Pommelsbrunn - Ortsteil Hegendorf - ruhige Ortsrandlage - gute Verbindung zwischen Wohnen im Grünen und guter Infrastruktur in nächster Umgebung - kurze Wege zum Bahnanschluss nach Hohenstadt bzw. Pommelsbrunn - umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten im PEZ - Schule, Kindergarten ebenfalls in gut erreichbarer Nähe - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten























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.

