



91275 Auerbach , Oberpf

Auerbach, ruhig + zentrumsnah! Vermietetes 3-Familienhaus mit Doppelgarage!



290.000 €

Kaufpreis

351 m²

Wohnfläche

637 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela

Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 351 m ² |
| Grundstücksfläche | 637 m ² |
| Zimmer | 11 |
| Badezimmer | 3 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis | 290.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inklusive |

Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 10.03.2020 |
| gültig bis | 09.03.2020 |
| Wertklasse | F |
| Baujahr (Haus) | 1951 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 179,8 |



Ausstattung

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2001/2002 Umbau des Erdgeschosses zu 2 Wohnungen:
- zwei neue Bäder und WC
 - Elektroleitungen
 - zudem Dusche 2. OG Haupthaus
 - teils Holzfenster, teils Kunststoff-Isolierglasfenster
 - alle Wohnungen mit Tageslichtbädern
 - Beheizung mittels Gas-Zentralheizung (Heizkessel 2016 erneuert)



Beschreibung

Dieses großzügige Objekt mit einer Gesamtwohnfläche von rund 351 m² bietet viele Nutzungsmöglichkeiten. Das ansprechende Haupthaus stammt aus dem Baujahr 1951 und wurde seit Baubeginn öfter renoviert und umgebaut. Es ist voll unterkellert. Im Jahr 1983 erfolgte ein eingeschossiger Anbau an die Südseite des Hauses. Daran anschließend wurde 1987 durch einen zweiten Anbau die Fläche komfortabel erweitert. Ursprünglich wurde das Erdgeschoss des Haupthauses inklusive des Anbaus als Arztpraxis genutzt. 2001/2002 erfolgte der Umbau des kompletten Erdgeschosses in Wohnungen.

Im Haupthaus befindet sich auf rund 181 m² Wohnfläche eine großzügige 6-Zimmer-Wohnung, die sich über das komplette 1. Obergeschoss und Dachgeschoss erstreckt. Zudem gehört zur Wohnung ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. Die Wohnung punktet mit schönen Originalausstattungsdetails wie einer massiven Holzterrasse, Eicheparkettböden, Holzdielen, Holzsprossenfenstern und zwei Bädern. Besonderes Merkmal der Wohnung ist der geräumige, helle Wohn-/Essbereich mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse, die sich über der Doppelgarage befindet.

Die ebenfalls ansprechende Wohnung 2 bietet auf rund 132 m² Wohnfläche eine großzügige Aufteilung. Sie befindet sich im Anbau und in einem Teil des Erdgeschosses. Vor dem Wohnzimmer befindet sich die Terrasse mit Gartenzugang.

Die Wohnung 3 mit ca. 37 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss des Haupthauses.

Alle Wohnungen verfügen über einen separaten Eingang. Die Wohnungen sind vermietet (Wohnung 1 seit 2020, Wohnung 2 seit 2017 und Wohnung 3 seit 2020).

Das Grundstück mit südlich ausgerichtetem Garten umfasst 637 m².

Zum Objekt gehört die Doppelgarage.

Lage

Ruhiges Wohnen, nur wenige Minuten fußläufig vom Zentrum entfernt, zeichnet diese gute Lage aus.

Die nächsten, größeren Städte Amberg, Weiden, Nürnberg oder Bayreuth sind schnell über die Autobahn oder Bundesstraße erreichbar. In Auerbach finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mit einer breiten Auswahl von Ärzten, Apotheken und einem eigenen Krankenhaus steht eine gute medizinische Versorgung zur Verfügung.

Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Realschule befinden sich ebenfalls vor Ort. Zum Freizeitangebot gehören die landschaftlich schöne Umgebung (Kammerweiher, Veldensteiner Forst), die schnelle Erreichbarkeit des Fichtelgebirges und der Fränkischen Schweiz, ein Hallen- und Freibad, ein Bergbaumuseum und vieles mehr. Der nächste Bahnhof befindet sich in Neuhaus/Pegnitz; von hier aus sind Nürnberg und Bayreuth in ca. 25 Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Sonstige Angaben

Nachdem alle Wohnungen vermietet sind, stehen uns keine Innenfotos zur Verfügung.

























