



91224 Pommelsbrunn / Hartmannshof

Mit wenigen Handgriffen schaffen Sie sich ein schönes zu Hause



349.900 €

Kaufpreis

184 m²

Wohnfläche

592 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	184 m ²
Nutzfläche	65 m ²
Grundstücksfläche	592 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	1
separate WCs	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

Zustand

Baujahr	1969
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 184 m² viel Raum zum Wohlfühlen mit flexibler Nutzung.

Im Einzelnen finden Sie weitere Ausstattung vor:

- Einfamilienhaus mit 6 Zimmern auf 184 m² Wohnfläche
- Baujahr 1969
- Grundstücksfläche von 592 m²
- Kaufpreis: 349.900 €
- Energieeffizienzklasse G
- Kunststofffenster, 3-fach verglast, 2012 getauscht, Holzfenster, 2-fach verglast 1989, Dachflächenfenster 1998
- Öl-Zentralheizung mit Heizkörpern in allen Räumen
- Brauchwassersolaranlage, ca. 6 - 8 m² Kollektorfläche, 2002
- 2 Schwedenöfen (2010 und 2012)
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Holz und Teppich
- Großzügiger Eingangsbereich mit Holzdecke
- Geräumiges Wohnzimmer mit Kaminofen
- Badezimmer mit Dusche
- Zusätzlicher Stauraum im Keller
- Großer Garten mit Rasenfläche und kleinem Schuppen
- Doppelgarage, Bj. 1990 und zusätzliche Stellplätze im Hof
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Mit einem Kaufpreis von 349.900 € ist dieses Haus eine großartige Gelegenheit für Familien, die ein Zuhause mit viel Potenzial suchen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses charmante Einfamilienhaus in Massiv- u. Fertigbauweise aus dem Jahr 1969 bietet auf ca. 184 m² Wohnfläche genügend Platz für die ganze Familie. Mit sechs Zimmern können sich alle Familienmitglieder individuell entfalten. Der kleine Garten und der voll befestigte Hof auf dem 592 m² großen Grundstück lädt zu gemeinsamen Aktivitäten und entspannten Nachmittagen im Freien ein.

Die Räume sind hell und freundlich gestaltet, was durch die großen Fenster unterstützt wird. Die verwendeten Materialien wie Holzdecken und Parkettböden verleihen dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre. Der offene Wohnbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und gemütliche Abende. Das Dach wurde im Jahr 2000 saniert und ist vollständig isoliert. Die Fassade wurde 2023 komplett neu gestrichen.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend, ideal für Familien, die eine entspannte Umgebung suchen. Trotz der Energieeffizienzklasse G bietet das Haus viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.03.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1969
Endenergiebedarf beträgt 244,4 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, die ideal für Familien und Ruhesuchende ist. Die Straße ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschafts Atmosphäre und bietet einen hohen Wohnkomfort durch ihre grüne Umgebung. Die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diese Lage besonders attraktiv.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von Vorteil. Ein Kindergarten und eine Schule sind nur etwa ca. 400 Meter entfernt. Das ermöglicht kurze Wege und eine unkomplizierte Organisation des Alltags. Der nahegelegene Spielplatz in etwa 200 Metern Entfernung bietet zudem eine wunderbare Möglichkeit für Kinder, sich auszutoben und neue Freundschaften zu schließen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Bushaltestellen Hartmannshof Schule und Hartmannshof, Bahnhof sind beide in ca. 450 Metern erreichbar. Zudem ist der Bahnhof Hartmannshof nur etwa 500 Meter entfernt, was Pendlern eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.



Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt. Eine Arztpraxis befindet sich in ca. 400 Metern Entfernung, was eine schnelle Erreichbarkeit im Bedarfsfall sicherstellt.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahn A9 optimal, die in ca. 15 Kilometern erreicht werden kann. Der nächstgelegene internationale Flughafen Nürnberg ist etwa 40 Kilometer entfernt, was für Reisende eine gute Erreichbarkeit bedeutet.

In der Umgebung gibt es zudem eine Auswahl an Restaurants, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Das Schützenhaus und die Osteria Pizza e Pasta Lucia & Lory bieten kulinarische Abwechslung und laden zu gemütlichen Abenden ein.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine harmonische Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und Anbindung, die sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen attraktiv ist.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 244.40 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßERUNG, LEBENSÄUßERUNG. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



REIMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

























RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion













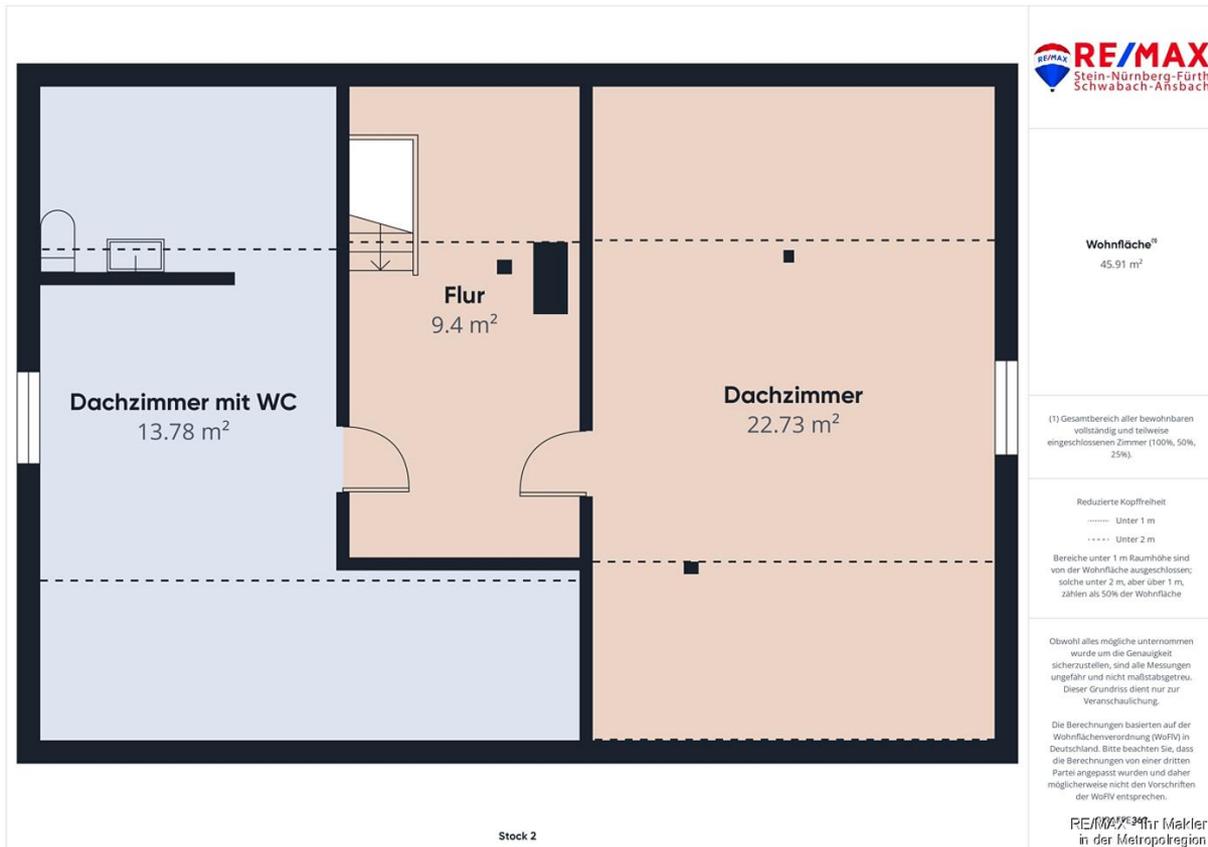




RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion









Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



1

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion