



91230 Happurg

Großzügiges Wohnhaus in Happurg - OT Kainsbach



595.000 €

Kaufpreis

240,45 m² **964 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

7

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	240,45 m ²
Nutzfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	964 m ²
Zimmer	7
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	70 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.06.2024
gültig bis	23.06.2034
Baujahr (Haus)	1979
Endenergiebedarf	143,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	1999
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

ca. 250 m² Wohnfläche - zwei Terrassen - umlaufender Balkon - 8 helle Zimmer - komfortables Tageslichtbad - Einliegerbereich mit Wohnen/Essen, sep. Schlafzimmer und Gäste-WC - Bj. 1979/80 - hochwertige Parkettböden - Kunststofffenster Bj. 1999 - sehr gepflegter Gesamtzustand - ÖZH - Bj. 79/80 - Brenner Bj. 2000 - dreizügiger Kamin - Kachelofen im Esszimmer - ca. 150 m² Nutzfläche - EG mit Abstell- und Vorratsräumen - UG mit großem Innenpool mit Ruhebereich und Sauna - weitere Nutzflächen mit Entwicklungspotential im Dachgeschoss des Hauses - ca. 964 m² Grund in sonniger Lage mit freiem Ausblick - liebevoll angelegter Garten mit vielen schönen Sitzplätzen - Garage im Haus - oberird. KFZ-Stellplatz - frei zum Bezug



Beschreibung

Das 1979/80 erbaute Wohnhaus bietet großzügigen Lebensraum mit viel Licht und Sonne.

Auf zwei Ebenen stehen ca. 250 m² Wohnfläche mit zwei Terrassen und sonnigem Balkon zur Verfügung. Das UG des Hauses bietet mit dem 10 x 4 m großen Innenpool samt Ruhebereich und Sauna einen weiteren Höhepunkt dieses sehr gepflegten Hauses. Den Mittelpunkt dieses komfortablen Wohnhauses bildet der über 50 m² große Wohnbereich mit großen Fensterflächen und sehr guten Einrichtungsmöglichkeiten. Der gemütliche Essplatz mit Kachelofen und Zugang zur sonnigen Süd-/Westterrasse wird durch die praktische Küche sehr gut abgerundet. Hier findet alles seinen Platz.

Als weitere sehr nützliche Ergänzungen stehen im EG zwei Abstellräume und ein variabel nutzbarer Arbeits- oder Hobbyraum bereit. Die freundliche Eingangsdiele mit Platz für eine Garderobe und ein Gäste-WC vervollständigen die erste Wohnebene des Hauses.

Über eine sehr schön eingefügte Treppe mit Marmorbelag gelangt man zum 1. OG dieses vielseitigen Hauses. Hier setzt sich die Großzügigkeit des Erdgeschosses fort. Drei Schlafräume (bisherige Nutzung teilweise als Büro) - ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein nützlicher Hauswirtschaftsraum und ein variable nutzbarer Gästebereich mit 2 Zimmern und sep. Gäste-WC runden die hellen Räumlichkeiten des 1. Obergeschosses ab.

Zur Verkaufsimmoblie gehören 964 m² Grund mit liebevoll angelegtem Garten und freiem Ausblick. Eine direkt ins Haus eingefügte Garage und ein oberirdischer KFZ-Stellplatz vervollständigen diese zum Bezug freistehende sehr interessante Immobilie.

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

Happurg - Ortsteil Kainsbach - sonnige Wohnlage im Naherholungsgebiet Happurger Stausee - sehr gute Mischung von hohem Freizeitwert mit guter Infrastruktur - nur ca. 3 Autominuten zum S-Bahnanschluss nach Happurg - Kindergarten - Schule - Einkaufsmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

























Exposplan, nicht maßstäblich



Exposplan, 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.

