



## 92353 Postbauer-Heng

Haus statt Wohnung! Kleine 3-Zimmer-Doppelhaushälfte mit nützlichem Nebengebäude in Postbauer-Heng.



**249.000 €**

Kaufpreis

**98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**409 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Florian Rotter

Tel.: 09181 465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	409 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.11.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	188.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert nein

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung, Baujahr 1989
- teilweise Kunststofffenster aus dem Jahr 1996, teilweise ältere Holzfenster
- Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln (1996)
- Außenfassade zum Teil mit Vollwärmeschutz
- Holzkaminanlage wurde stillgelegt. Inbetriebnahme mit neuem Kamineinsatz möglich.



## Beschreibung

Kleine Doppelhaushälfte mit praktischen Nebengebäuden

- ursprüngliches Baujahr 1959, Anbau aus dem Jahr 1968
- ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, allerdings nur zwei Schlafzimmer
- Zimmeraufteilung: kompaktes Raum- und Wohnflächenangebot. Wohnzimmer, Küche und Bad im Erdgeschoss; beide Schlafzimmer - eines mit Vorraum - im Dachgeschoss.

Hinweis:

Die lichten Raumhöhen im Dachgeschoss betragen aufgrund der Altbauereigenschaften der Immobilie ca. 2,10 m bis ca. 2,20 m und liegen damit unter dem üblichen Maßstab von 2,20 m.

- Badezimmer mit Badewanne
- letzte umfangreiche Sanierung/Modernisierung Mitte der 1990er Jahre; demzufolge renovierungs-/sanierungsbedürftiger Gesamtzustand
- keine Unterkellerung
- Heizungsanlage im Nebengebäude
- weitere Nebengebäude: Garage, Waschküche (oder Werkstatt) und Holzlege

## Lage

Marktgemeinde Postbauer-Heng (PLZ 92353)

- ca. 1,4 km ins Zentrum
- ca. 1,8 km bis zum Bahnhof (mit Pendlerparkplatz)
- Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls fußläufig erreichbar
- ca. 10 km nach Neumarkt (Innenstadt)
- ca. 32 km in die Nürnberger Altstadt
- im Nordwesten des Landkreises Neumarkt gelegen

Öffentliche Anbindung:

- Bahnhof Postbauer-Heng (S-Bahn-Linie Nürnberg bis Neumarkt)
- Buslinie (Schulbuslinie von Postbauer-Heng nach Neumarkt)
- Bundesstraße B8 (Nürnberg-Neumarkt-Regensburg)
- BAB 3 Nürnberg-Regensburg (Anschlussstelle Altdorf-Burgthann ca. 13 km)
- BAB 9 München-Nürnberg (Anschlussstelle Allersberg bzw. Feucht, jeweils ca. 14 bis 15 km)

Örtlich gute Infrastruktur:

- vielfältiges Geschäftszentrum in der Ortsmitte (Marktplatz mit Rathaus, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten)
- Supermärkte (Norma, REWE, Netto), Drogerie (Rossmann), Bäcker-/Metzgerei, Tankstelle
- Ärztliche Versorgung (z. B. Haus- sowie Kinderarztpraxis)
- Banken, Kindergarten/KiTa, Schule vorhanden
- Kultureinrichtungen, Naturbad, Sportvereine

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.postbauer-heng.de](http://www.postbauer-heng.de).

















