



## 91275 Auerbach

# 2-Familien-Haus mit großem Grundstück in ruhiger Lage



**350.000 €**

Kaufpreis

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1280 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 017661949568

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	65 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.280 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	teilsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.02.2034
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	288.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung
- neue Fenster
- neue Heizung
- 2 Garagen
- großes Grundstück



## Beschreibung

Dieses 2-Familien-Haus wurde 1960 erbaut, im letzten Jahr teilweise saniert und mit einer neuen Ölheizung versehen. So wurde im Erdgeschoss und Obergeschoss eine Fußbodenheizung verlegt und die Fenster wurden erneuert. Das Erdgeschoss wird aktuell von den Eigentümern genutzt und wurde mit neuen Bodenbelägen ausgestattet. Das Obergeschoss ist in einem Rohbauzustand, alle Anschlüsse und die Fußbodenheizung sind vorhanden sowie der Estrich. Das Haus steht auf einem 1.280 m<sup>2</sup> großem Grundstück und hat eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup>. Die beiden Wohnungen können über ein Treppenhaus, welches auch zum ausbaubaren Dachgeschoss führt, erreicht werden. Das Dach und die Fassade sollten noch saniert werden und das Obergeschoss ist noch auszubauen.

## Lage

Dieses 2-Familien-Haus befindet sich in Michelfeld, einem Ortsteil von Auerbach, nur wenige Kilometer vom Zentrum entfernt. Ein Kindergarten ist im Ort und eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof sind fußläufig gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter oder auch einen Hofladen gibt es in der näheren Umgebung. Über die A9 ist man in ca. 30 Min. in Bayreuth oder in einer knappen Stunde in Nürnberg. Auerbach grenzt direkt an die Fränkische Schweiz mit dem Veldensteiner Forst, sie sind in wenigen Autominuten mitten in einem beliebten Naherholungsgebiet mit Wildparks, Wander- und Fahrradroutes sowie ausreichend gastronomische Betriebe, die fränkische und Oberpfälzer Spezialitäten anbieten. Direkt vor der Haustür befinden sich die Pegnitzauen sowie Wälder und Wiesen die ausreichenden Freizeitmöglichkeiten bieten.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





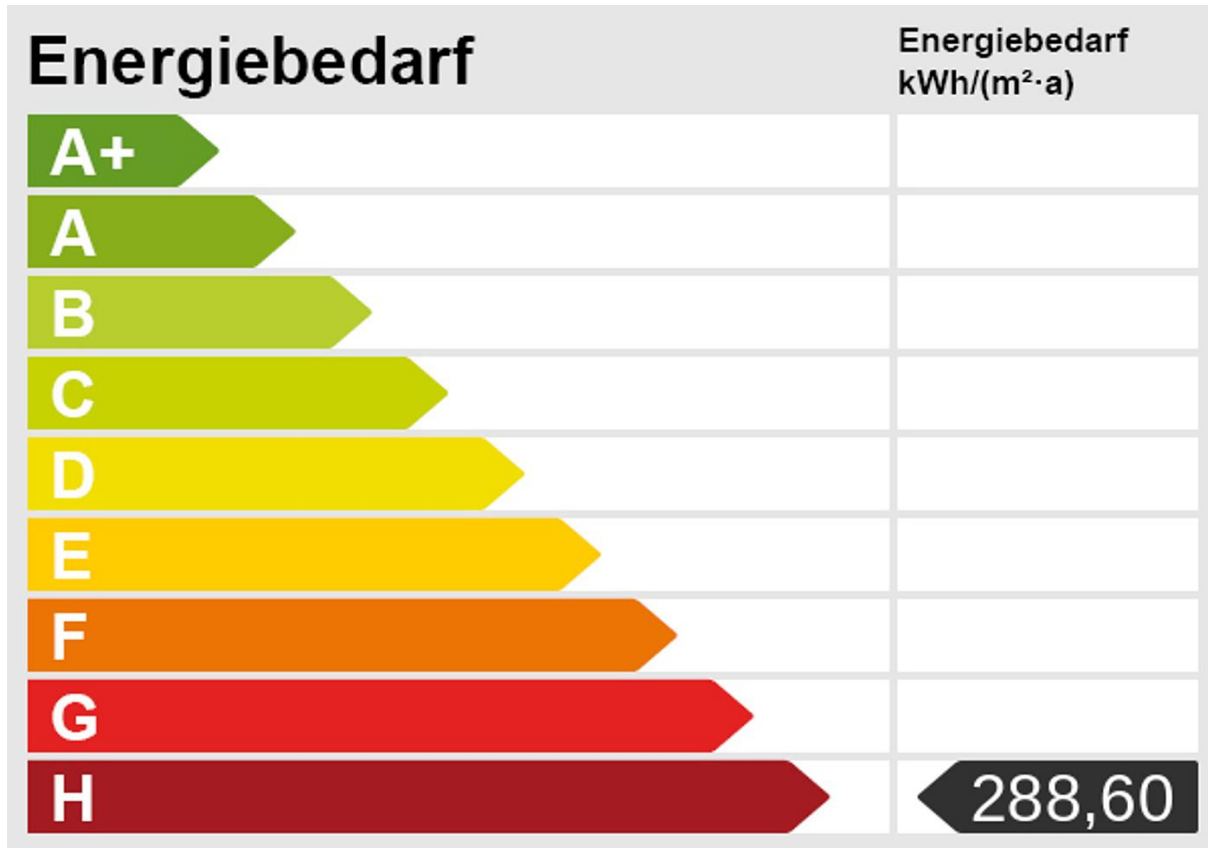






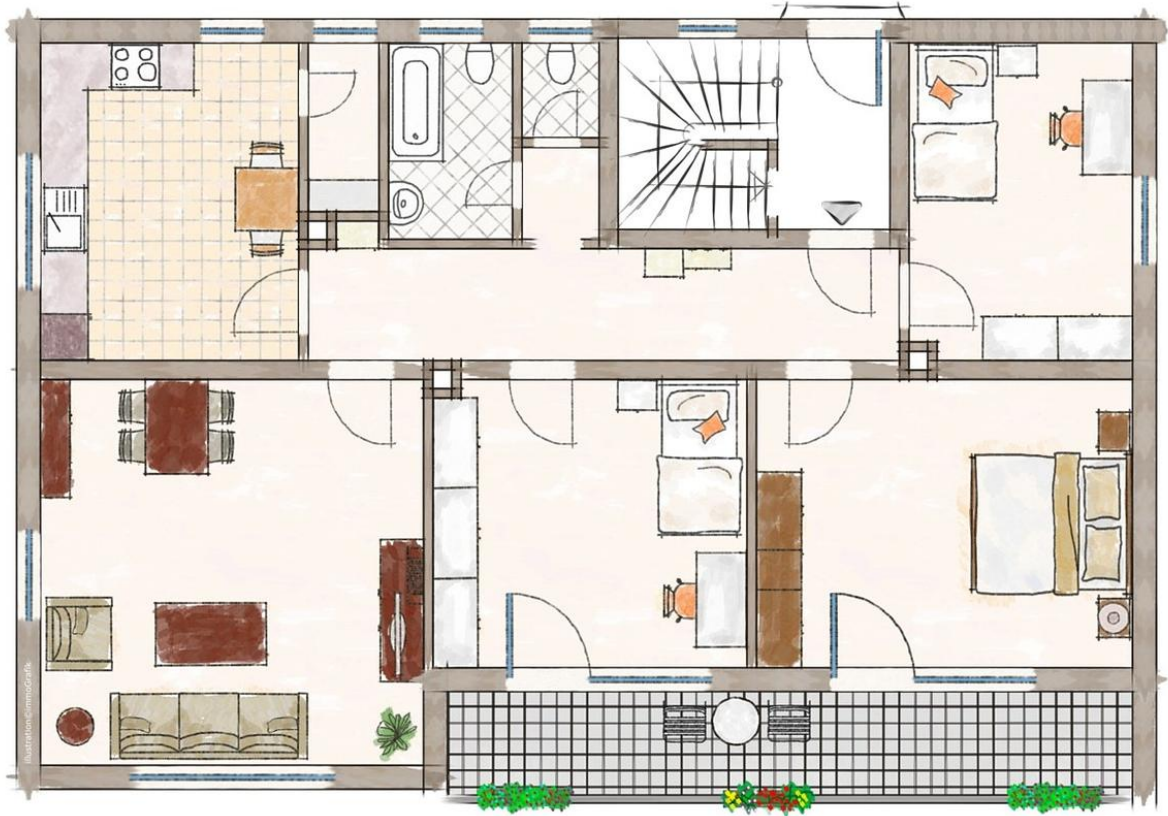












Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



