



91224 Pommelsbrunn

Idyllische Lage, tolle Fernsicht! EFH Bj. 2012 , 2 Garagen!
Nicht komplett fertig gestellt!



399.000 €

Kaufpreis

168 m²

Wohnfläche

1860 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m ²
Grundstücksfläche	1.860 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Kellerfläche	100 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2024
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2012
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.03.2024
gültig bis	23.03.2034
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	122



Ausstattung

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung Erd- und Dachgeschoss
- hochwertige Holz-Alu-Fenster (innen Eiche natur) im Erd- und Dachgeschoss
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster im Kellergeschoss
- weiße Innentüren
- komplettes Erdgeschoss mit hellgrauen Bodenfliesen
- Dachgeschoss mit Teppichböden (müssen erneuert werden)
- große Wohnküche mit moderner Einbauküche (weiß)
- geräumiger, offener Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- im Dachgeschoss Kaminanschluss
- verschiedene Terrassentüren zum Garten
- Deckenhöhe Erd- und Dachgeschoss ca. 2,90 m
- Duschbad im Erdgeschoss türhoch weiß gefliest
- zweites, großes Bad im Dachgeschoss vorbereitet
- im Dachgeschoss zwei große Zimmer
- massive Treppen zum Dach- und Kellergeschoss
- Öl-Zentralheizung (Viessmann) mit 3 x 1.000-l-Tank
- Kleinkläranlage Klaro
- Glasfaseranschluss



Beschreibung

Wohnen wo andere ihren Urlaub verbringen, mitten im Grünen und mit wunderschönen Ausblicken, bietet diese tolle Hanglage mit Fernsicht! Das Einfamilienhaus wurde 2012 in massiver Bauweise (Beton, 40er Wände zzgl. 18 cm Dämmung, Holz-Alu-Fenster, Fußbodenheizung) erstellt. Es überzeugt mit einer offenen großzügigen Aufteilung und der komfortablen Raumhöhe von rund 2,90 m. Mit einer Wohnfläche von rund 168 m² steht ein gutes Platzangebot zur Verfügung.

Das Haus wurde nicht komplett fertiggestellt : u.a. das Bad im Dachgeschoss (Wände, Ausstattung, Böden) und das Kellergeschoss. Zudem müssten Terrasse und Garten angelegt werden. Es ist voll unterkellert. Alle Räume im Keller sind mit Heizkörper ausgestattet. Nachdem es keinen Kanalanschluss gibt, wurde das Haus mit einer Kleinkläranlage ausgestattet.

Es stehen zwei Garagen zur Verfügung.

Das großzügige Grundstück umfasst 1.860 m² und bietet viele Möglichkeiten den Garten attraktiv zu gestalten.

Der Bezug ist nach Vereinbarung möglich.

Lage

Die aus 22 Ortsteilen bestehende Großgemeinde Pommelsbrunn liegt im Landkreis Nürnberger Land. Der Ortsteil Fischbrunn befindet sich im idyllischen Hirschbachtal. Die Orte Hohenstadt und Hersbruck mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen sind nur ca. 5 km bzw. 9 km entfernt. Mit dem Pendolino-Zug erreichen Sie von Hersbruck aus die Nürnberger Innenstadt in ca. 20 Minuten Fahrzeit.

Die naturnahe Lage ermöglicht ein vielfältiges Freizeitangebot wie Wandern, Biken, Klettern und Kanufahren. In der näheren Umgebung liegen grüne Täler und reizvolle, kleine Dörfer. Bis zum Freibad nach Hirschbach sind es nur wenige Autominuten.



 **bornemann**
i m m o b i l i e n





































