



91244 Reichenschwand

Schönes Wohnhaus mit großem Grundstück - Reichenschwand



549.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

1292 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	1.292 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.11.2025
gültig bis	03.11.2035
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	130,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2023
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Fertigteilbausweise	✓
---------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

ca. 140 m² Wohnfläche mit einer großen Terrasse - zwei Wohnebenen EG + ca. 45 m² Nutzfläche im Souterrain + großer Dachboden - Sauna - Abstellbereich - Fertighaus der Fa. Nordhaus - Bj. 1972 - laufende Renovierungen - ÖZH mit Brennwerttechnik Bj. 2014 - hochwertiger Kaminofen im Wohn-Essbereich Bj. 2024 - Erneuerung Außentreppe, Terrasse 2023/25 - verschiedene Fenstertypen - Holz- bzw. Kunststoff - Modernisierung OG inkl. Bad 2021/23 - gepflegte Parkett bzw. Fliesenböden - eingewachsenes Grundstück mit altem Baumbestand und vielen Obstbäumen - Garage und KFZ-Stellplatz - Gartenhaus - frei nach Absprache



Beschreibung

Das 1972 als Fertighaus der Fa. Nordhaus erbaute Wohnhaus wurde laufend renoviert und stellt sich in sehr gepflegtem Zustand dar. Auf zwei Ebenen stehen ca. 140 m² Wohnfläche mit 3,5 Zimmern, zwei Bädern, zwei separate WCs und eine große Terrasse zur Verfügung. Zusätzlich gibt es im Souterrain des Hauses noch verschiedene Funktionsräume und eine Sauna mit Ruhebereich. Den Mittelpunkt dieses sehr interessanten Hauses stellt der geräumige Wohnbereich mit schön eingefügtem Essplatz dar. Die mit einer gekonnt eingefügten EBKÜ ausgestattete Küche ergänzt diesen Bereich. Ein gut einzurichtendes Schlafzimmer, das modern gestaltete Tageslichtbad mit komfortabler Dusche und ein separates Gäste-WC vervollständigen das EG.

Das Souterrain des gepflegten Hauses kann durch seine Raumhöhe sehr gut genutzt werden. Ein großes Zimmer mit Zugang zur Terrasse, ein kleineres Arbeitszimmer und das WC sowie die 2013 eingebaute Sauna erhöhen zusätzlich den Wohnwert der Immobilie. Ein praktischer Abstellraum und der Heiz- bzw. Tankraum runden die Flächen des Hauses ab.

Die Heizung erfolgt über eine ÖZH mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2014, im Jahr 2024 wurde zusätzlich im Wohn-/Essbereich ein hochwertiger und schön gestalteter Kaminofen eingebaut. Bei der Innenausstattung versprüht das Haus mit Parkett bzw. Fliesenböden und dem sehr gepflegten Gesamtbild ein schönes Lebensgefühl und lädt zum entspannten Wohnen ein.

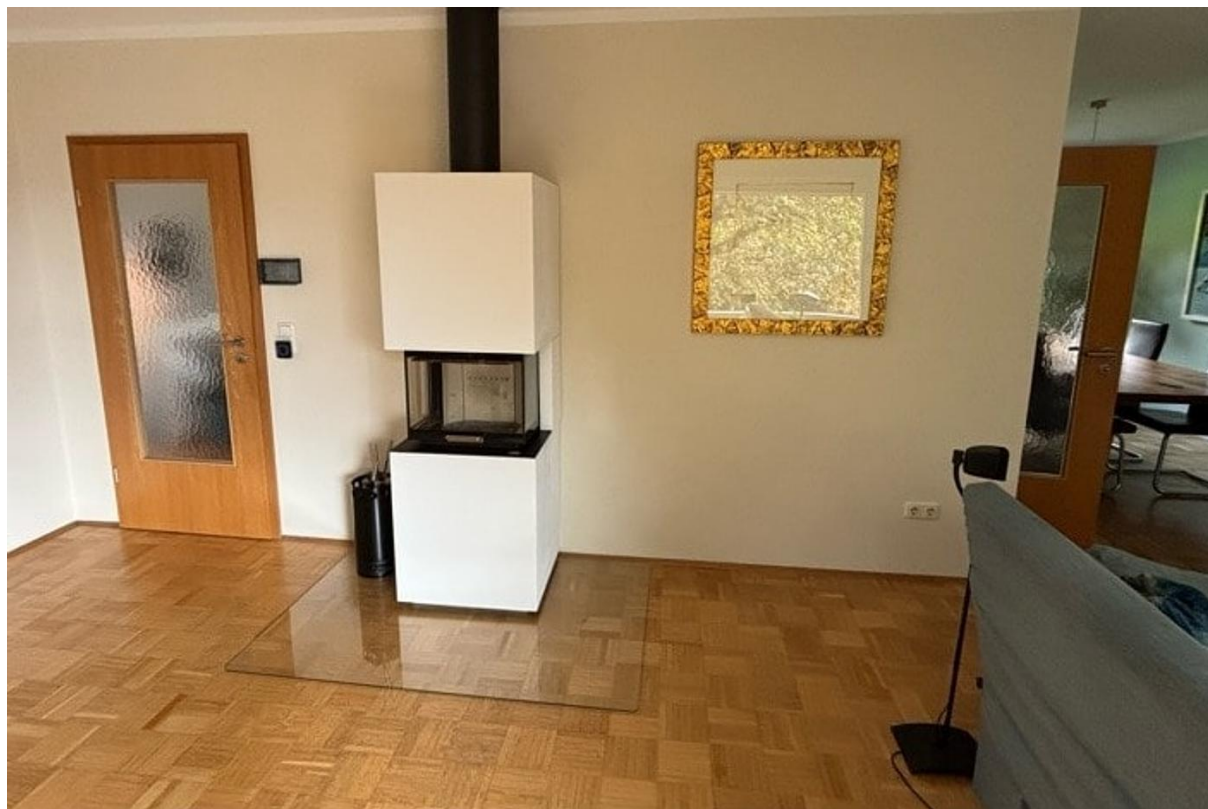
Das sehr schöne Grundstück mit einer Größe von 1292 m² am Ortsrand von Reichenschwand im Ortsteil Oberndorf lässt Sie das Wohnen in ruhiger Lage mit hohem Freizeitwert genießen. Die Immobilie wird aktuell noch durch die Eigentümer bewohnt und steht nach Absprache frei zum Bezug.

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

Reichenschwand - Ortsteil Oberndorf - ruhige Ortsrandlage in grüner Natur - gute Infrastruktur - Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten in sehr gut erreichbarer Nähe kurze Wege zur Bahnstation bzw. zum Autobahnanschluss A 9 - reizvolle Umgebung mit hohem Freizeitwert



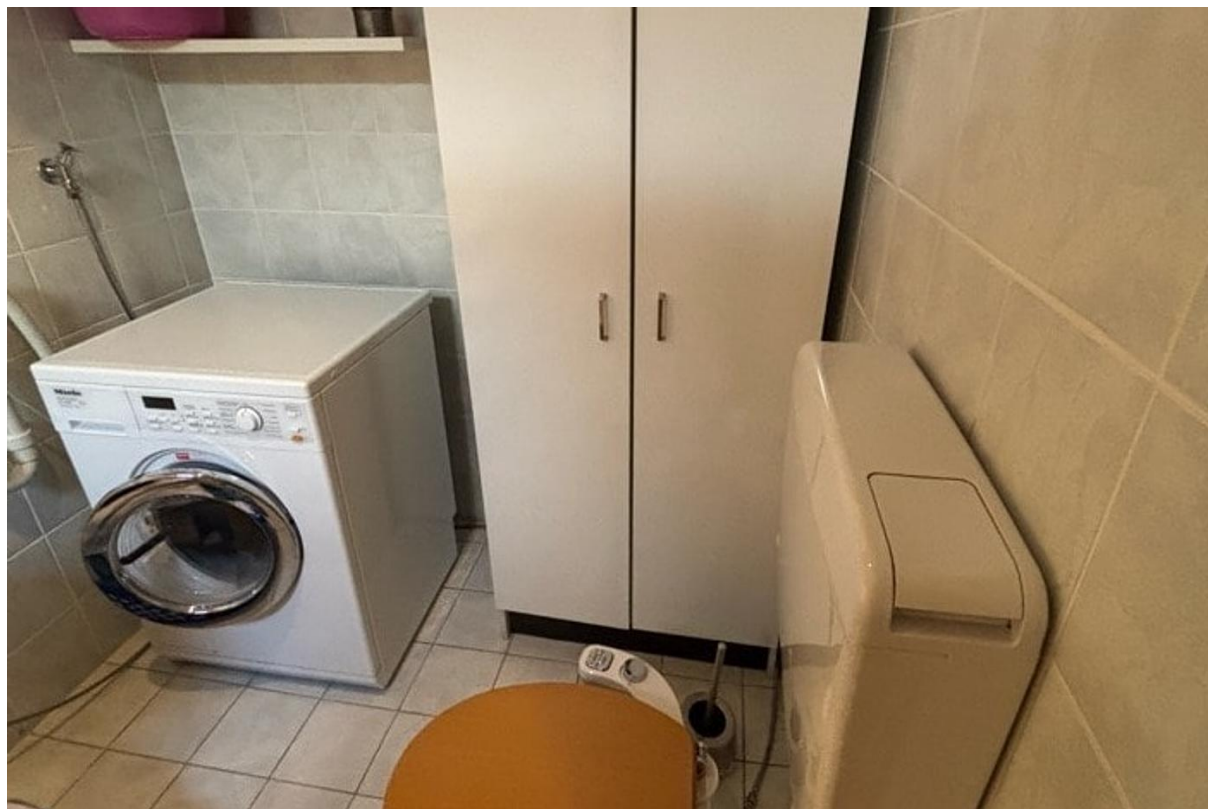


















Exposéplan, nicht maßstäblich.



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.

