



91224 Pommelsbrunn

Idyllisches Wohnen in ruhiger Lage von Pommelsbrunn - Hohenstadt



479.000 €

Kaufpreis

126 m²

Wohnfläche

1230 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126 m²
Nutzfläche	90 m²
Grundstücksfläche	1.230 m²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	28.08.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.07.2026
gültig bis	13.07.2036
Baujahr (Haus)	1927
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	312,60



Zustand

Baujahr	1927
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnfläche: ca. 126 m²
- Nutzfläche: ca. 90 m²
- Grundstücksfläche: ca. 1.230 m²
- Baujahr: 1927
- Zimmeranzahl: 5,5 (davon 3 Schlafzimmer)
- Kellerart: Vollunterkellerung
- Außenbereich: Großer Garten mit weitem Blick ins Grüne
- Stellplätze: 2 Pkw-Stellplätze im Freien



Beschreibung

Dieses im Jahr ca. 1927 in solider Massivbauweise errichtete, freistehende Einfamilienhaus besticht durch seinen klassischen Charakter und seine herrlich idyllische Lage. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und ist zudem vollständig unterkellert. Hier bietet sich viel Platz für die Umsetzung individueller Wohnwünsche und eine maßgeschneiderte Raumaufteilung nach eigenen Vorstellungen.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt im Erdgeschoss über eine zentrale Diele, die als einladender Verteiler für sämtliche Räume dieser Ebene dient. Hier befinden sich das geräumige Wohnzimmer sowie das separate Esszimmer, welche durch großzügige Fensterflächen wunderbar hell und lichtdurchflutet werden. Die Küche schließt direkt an und ermöglicht kurze Wege innerhalb des Wohnbereichs. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein praktisches Tageslicht-Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Eine solide Holzterrasse führt von der Diele in das Obergeschoss.

Im Obergeschoss sind die privaten Wohnbereiche der Immobilie untergebracht. Insgesamt stehen hier drei separate Zimmer zur Verfügung, die eine flexible Nutzung als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder gemütlicher Arbeitsbereich erlauben. Große Fenster sorgen auch auf dieser Ebene für eine angenehme, natürliche Belichtung. Das zentrale Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Über das Obergeschoss gelangt man zudem in das Dachgeschoss, welches zusätzlichen, wertvollen Stauraum bereithält.

Die Immobilie ist vollunterkellert. Der Kellerbereich verfügt über eine großzügige Nutzfläche und ist in mehrere Räume aufgeteilt. Er bietet ausreichend Platz für die Haustechnik, Vorräte und eine eigene Werkstatt. Dabei ist zu erwähnen, dass in Teilen des Kellers Feuchtigkeit auftritt.

Ein echtes Highlight ist der Außenbereich: Das weitläufige, ca. 1.230 m² große Grundstück bietet eine traumhafte Gartenfläche mit Seltenheitswert. Durch die erstklassige Lage eröffnet sich von hier sowie aus den Fenstern der Wohnräume ein herrlicher, weiter und völlig unverstellter Blick in die umgebende Natur. Dieses grüne Refugium bietet maximalen Freiraum für Entspannung und eine individuelle Gestaltung. Zum Objekt gehören zudem zwei Pkw-Stellplätze im Freien.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Video-Rundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und stillen Wohnlage im Ortsteil Hohenstadt der Gemeinde Pommelsbrunn. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch eine naturnahe, etablierte und familienfreundliche Nachbarschaft aus.

In Hohenstadt sowie im direkt angrenzenden Kernort Pommelsbrunn stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien sind schnell erreichbar. Für Familien bietet der Ortsteil eine verlässliche Infrastruktur mit Kindertagesstätten und einer Grundschule im nahen Umfeld. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten wie beispielsweise Hersbruck.

Die Lage bietet einen direkten Zugang zu weitreichenden Natur- und Grünflächen des Nürnberger Landes, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Freien und einen hohen Erholungswert eröffnen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bewerten; der Bahnhof Hohenstadt (Mittelfr) gewährleistet über regelmäßige Bahnverbindungen eine schnelle Taktung in die Region. Das Städtedreieck Nürnberg, Fürth und Erlangen ist sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als



auch über die nahegelegene Bundesstraße B14 und die Autobahn A9 zügig und unkompliziert erreichbar, was Pendlern eine flexible Mobilität ermöglicht.





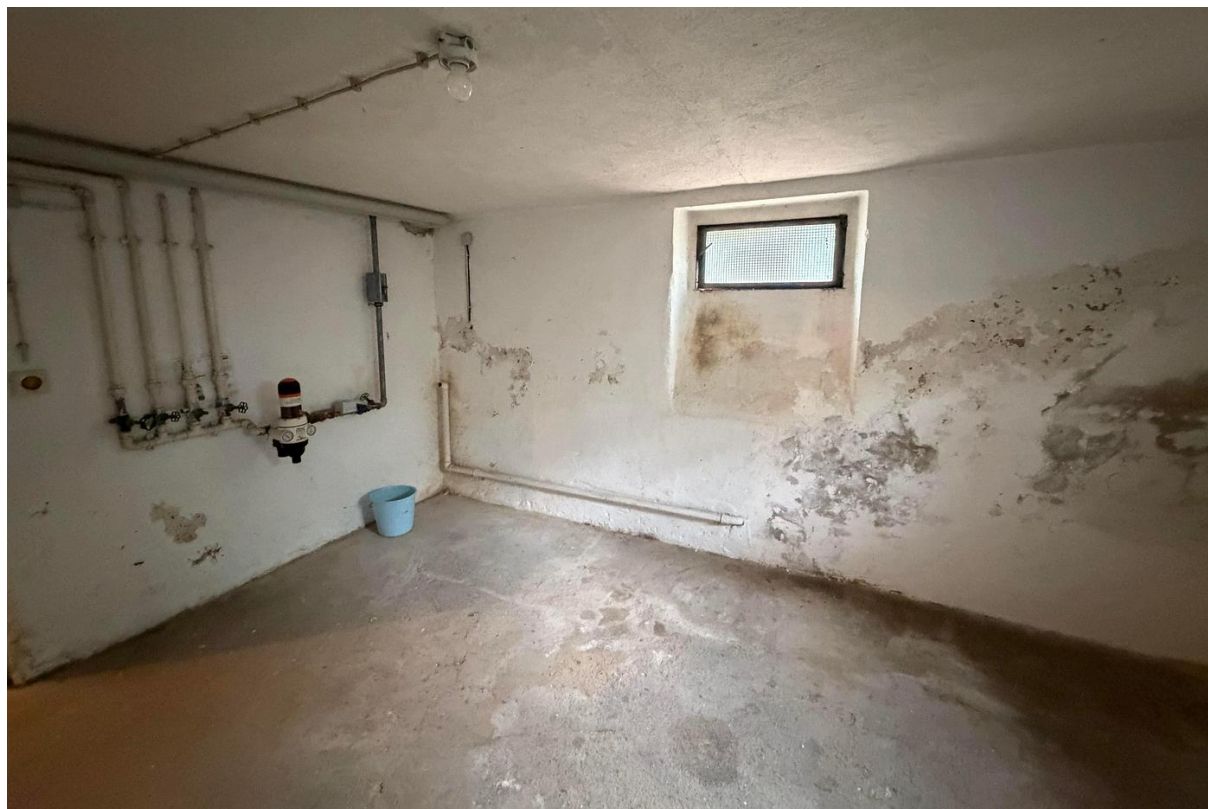




















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.



