



## 91235 Hartenstein

# Gemütliches Wohnhaus in Rupprechtstegen



**299.000 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1130 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.130 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	32 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.04.2026
gültig bis	21.04.2036
Baujahr (Haus)	1983
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	158,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



## Zustand

Baujahr	1983
letzte Modernisierung	2009
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Carport	✓
Garage	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett

ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 3 Zi. - Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC - EG mit ca. 32 m<sup>2</sup> großer überdachter Terrasse - ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG - davon zwei Räume + Duschbad wohnraummäßig ausgebaut. - Bj. 1983 - gepflegter Zustand - 2009 Einbau Kunststofffenster - Heizung ÖZH Bj. 1984 + Kachelofen - geräumige Garage mit sep. Abstellbereich - Carport - ca. 1130 m<sup>2</sup> Grund in ruhiger Naturlage mit freiem Ausblick - auf Wunsch Übernahme der Einrichtung inkl. EBKÜ möglich - sofort zum Bezug



## Beschreibung

---

Das ca. 1983/1984 erbaute, gemütliche Wohnhaus befindet sich in sehr schöner Naturlage von Rupprechtstegen im oberen Pegnitztal.

Es bietet im EG ca. 95 m<sup>2</sup> Lebensraum mit 3 Zimmer, Küche, Bad und sep. WC. Das Highlight stellt bei dieser interessanten Immobilie die ca. 30 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse mit freiem Ausblick in die Natur dar. Im UG des Hauses stehen nochmals ca. 85 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung - die Hälfte davon sind Funktionsflächen wie Waschküche, Abstellräume und der Heiz- bzw. Tankraum. Der Rest des Untergeschosses wurde wohnraummäßig ausgebaut - es stehen hier zwei gut geschnittene Räume und ein kleines Duschbad mit WC zur variablen Nutzung, z.B. für einen Arbeits- oder Gästebereich bereit. Aufgrund der Raumhöhe von 2,15 m wurde dieser Bereich aber nicht als Wohnfläche angesetzt, kann im Bedarfsfall die Wohnflächen gut ergänzen.

Das Haus stellt sich in einem gepflegten Zustand dar. Die Ausstattung befindet sich im größten Teil noch im Stand des Grundbaujahrs. 2009 wurden im Haus Kunststofffenster eingebaut. Die Heizung erfolgt über eine ÖZH aus dem Jahr 1984. Im Wohnbereich befindet sich ein Kachelofen, der zusätzlich für gemütliche Wärme sorgen kann.

Zur Verkaufsimmobilie gehören ca. 1130 m<sup>2</sup> Grund mit schönem Naturgarten und pflegeleichter Gestaltung. Eine geräumige Garage mit separatem Abstellbereich und ein vorgelagerter Carport runden diese zum Bezug freistehende Immobilie ab.

## Lage

---

Hartenstein - OT Rupprechtstegen - schöne Naturlage im oberen Pegnitztal - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Kajakfahren auf der Pegnitz, Klettern, Radfahren usw. Durch die eigene Bahnstation und die kurzen Wege zum Autobahnanschluss A 9 sehr gute Verkehrsanbindung.



















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.