



## 92262 Birgland

# Geräumiges Wohnhaus mit großem Grundstück - Birgland



**239.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3371 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Makertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	95 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.371 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	30 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
<b>Energieausweis</b>	
Art	Bedarf
Ausstellldatum	17.12.2020
gültig bis	16.12.2030
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	207,20
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1969
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Ofen	✓
------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse

- \* ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche:
- EG - ca. 120 m<sup>2</sup> Lebensraum - 4 Zimmer - Küche, Bad, sep. WC, AR, große Terrasse, Balkon
- DG - ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 4 Zimmer - Küche, Bad
- \* ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Werkstatt, Waschküche und weiteren Funktionsflächen im UG
- \* großer nicht ausgebauter Dachboden
- \* Bj. 1969 - Ausstattung und Bauzustand noch komplett aus dem Grundbaujahr
- \* Nachtspeicheröfen - zweiter Kamin (Schwedenofen im Eingangsbereich im UG)
- \* ruhige Ortsrandlage mit ca. 3371 m<sup>2</sup> Grund mit ebener Grünfläche
- \* massive Scheune
- \* sofort frei



## Beschreibung

Das geräumige Wohnhaus wurde 1969 erbaut und stellt auf zwei Ebenen ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großer Terrasse und Balkon zur Verfügung. Bei Bedarf können die beiden Ebenen separat als zwei Wohneinheiten genutzt werden.

Im EG sind ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Zimmern - Küche, Bad, sep. WC, Abstellraum, eingewachsener Terrasse und Balkon vorhanden. Im DG des Hauses gibt es nochmals ca. 90 m<sup>2</sup> Lebensraum mit ebenfalls 4 Zimmern, Küche, Bad und einem Balkon.

Das Haus ist voll unterkellert, hier befinden sich ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit Werkstatt, Waschküche, Sauna und Abstellflächen. Die Garage befindet sich ebenfalls direkt im Keller des Hauses und ermöglicht somit einen bequemen Zugang.

Die Ausstattung stellt sich noch komplett aus dem Grundbaujahr dar. Somit ist bei Fenstern, Sanitär und Böden Renovierungsbedarf vorhanden. Die Heizung erfolgt derzeit hauptsächlich noch mit Nachtspeicheröfen, zusätzlich wurde im UG ein großer Schwedenofen installiert.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektroboiler. Das Dach wurde beim Bau mit Eternitplatten eingedeckt, es ist auch hier eine Modernisierung erforderlich.

Der Grundriss des großzügigen Hauses wurde durchdacht gestaltet. Es stehen helle Räume zur Verfügung, insbesondere der Wohnbereich und die jeweiligen Küchen sind gut dimensioniert.

Den besonderen Reiz dieser Immobilie in ruhiger Ortsrandlage der Ortschaft Eckelthof - Gemeinde Birgland stellt der mit einer Fläche von ca. 3371 m<sup>2</sup> sehr großzügige Grundstücksbereich mit ebener Grünfläche dar. Eine gut nutzbare, massive Feldscheune mit einer Grundfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> rundet diese für Renovierer interessante Immobilie ab.

Für die Klärung von Abwässern steht eine eigene Kleinkläranlage zur Verfügung. Die Immobilie wird nicht mehr bewohnt und ist bereits geräumt.

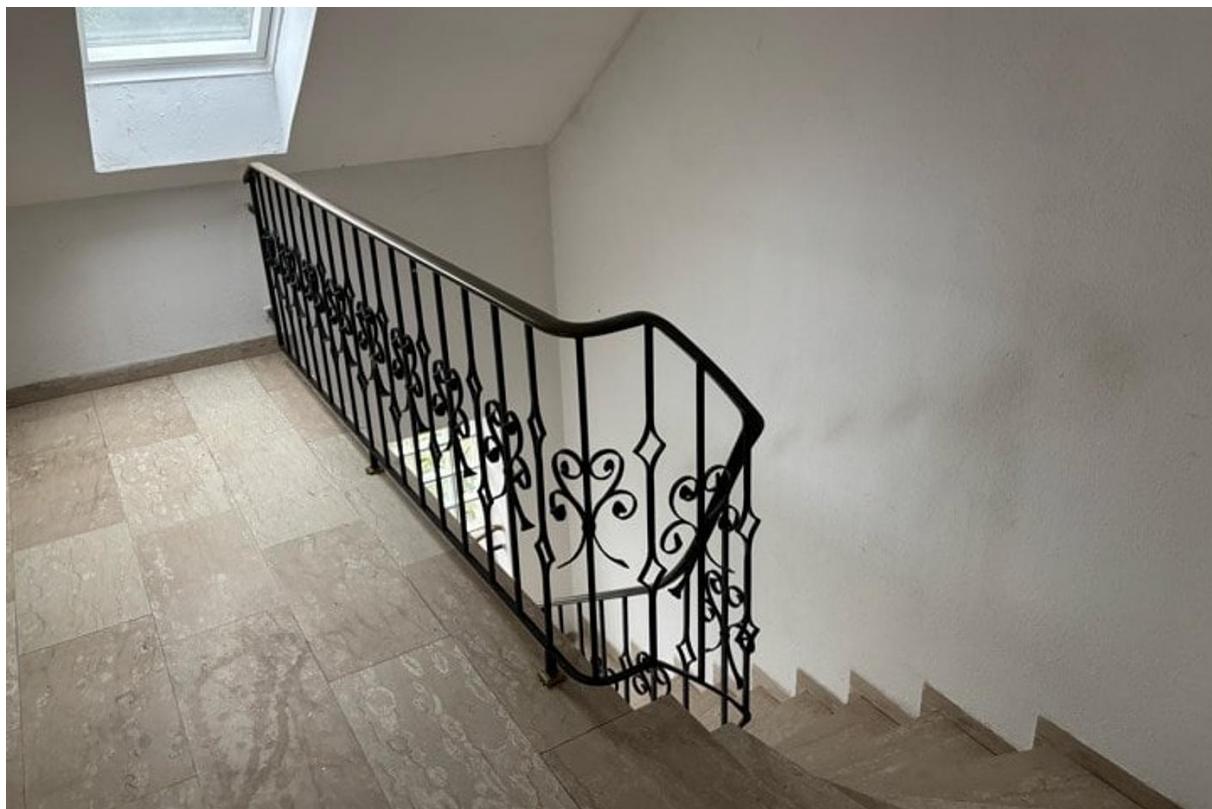
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung oder vereinbaren direkt einen Besichtigungstermin.

## Lage

Birgland - Ortsteil Eckelthof - schöne Naturlage am Ortsrand - kurze Wege zur Autobahnauffahrt Alfeld - A 6 - Amberg /Nürnberg - Einkaufsmöglichkeiten in der nahegelegenen Ortschaft Alfeld - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten



















# 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.



**Sparkasse**  
Nürnberg