



## 91230 Happurg

# Gepflegte 4-Zi.-ETW in Happurg-Förrenbach



**249.000 €**

Kaufpreis

**82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**13 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	13 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	31.12.2026
Ab-Datum	31.12.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.05.2026
gültig bis	10.05.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1998
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	53,82



## Zustand

Baujahr	1997
letzte Modernisierung	2024
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 1997
- Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Badezimmer 2024 modernisiert mit Eckbadewanne und separater Dusche
- Kunststoff-Isolierglas Fenster aus 1997
- Ölzentralheizung aus 1997
- Kellerabteil mit ca. 13 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Waschraum gemeinschaftlich nutzbar im Haus
- Garten mit nutzbar
- Terrasse mit 13 m<sup>2</sup> Nutzfläche und südlicher Ausrichtung
- 2 Stellplätze vorhanden



## Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1997 errichteten, gepflegten Wohnhauses in Happurg-Förrenbach. Der Zugang zur Wohneinheit erfolgt bequem und klassisch über das solide und ordentliche Treppenhaus.

Beim Betreten der Wohnung führt der Weg zunächst in einen zentralen Flurbereich, von dem aus man in das Herzstück der Wohnung gelangt, den Wohn- und Essbereich mit einer offen gestalteten Küche.

Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet direkten Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse mit ca. 13 m<sup>2</sup> Fläche. Durch die Ausrichtung ist der Wohnraum gut belichtet und vermittelt in Verbindung mit dem Außenbereich ein offenes, helles Raumgefühl. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich saisonal sinnvoll nach außen und bietet zusätzliche Nutzfläche im Freien.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Räume sind gut proportioniert und lassen sich individuell einrichten. Die Fensterflächen sorgen in allen Wohnräumen für eine ausreichende natürliche Belichtung.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2024 vollständig renoviert und ist mit einer Dusche sowie einer Eckbadewanne ausgestattet. Die Ausführung wirkt zeitgemäß und funktional.

Über eine schmale Holzterrasse gelangt man in das Untergeschoss zu einem variabel nutzbaren, großzügigen Zimmer. Ein Kellerabteil gehört direkt zur Wohnung. Ein Waschraum und der Heizraum befinden sich im UG im Gemeinschaftseigentum.

Der Eingangs- und Wohnbereich ist so konzipiert, dass eine klare und praktische Wohnstruktur entsteht. Die Wohnung ist ab dem 01.01.2027 bezugsfertig und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ein Kellerabteil mit ca. 13 m<sup>2</sup> gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Stellplätze für Pkw sind am Objekt vorhanden und ergänzen das Gesamtangebot sinnvoll.

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

Förrenbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Happurg im Landkreis Nürnberger Land (Mittelfranken, Bayern). Er liegt südöstlich von Happurg im Tal des Happurger Bachs am Rand der Hersbrucker Schweiz. Die Umgebung ist stark von Natur geprägt, mit bewaldeten Hügeln, Wanderwegen und der Nähe zum Happurger See als wichtigem Naherholungsgebiet.

Der Ort selbst ist ländlich geprägt und besteht überwiegend aus Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Strukturen ohne größere Gewerbe- oder Einkaufsflächen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sind nur wenige Autominuten entfernt gut zu erreichen.

Verkehrstechnisch ist Förrenbach über Kreisstraßen gut an die Umgebung angebunden. Der nächste Bahnanschluss liegt in Hersbruck mit S-Bahn- und Regionalverbindungen Richtung Nürnberg. Auch eine Busverbindung ist vorhanden.

Besonders macht den Ort die ruhige, naturnahe Lage mit hohem Freizeitwert. Die Kombination aus dörflicher Struktur, Nähe zur Hersbrucker Schweiz und guter Erreichbarkeit der Städte macht Förrenbach vor allem für Menschen attraktiv, die ländliches Wohnen mit Naturverbundenheit suchen.



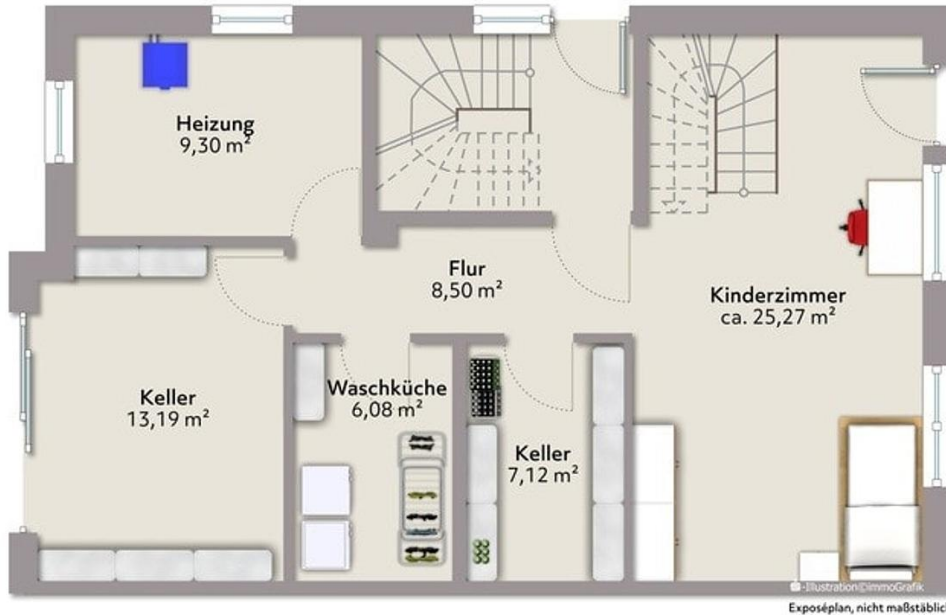












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

