92353 Postbauer-Heng

Großzügiges, gepflegtes Landhaus mit Doppelgarage und Garten in Postbauer-Heng

779.000 €
Kaufpreis

233 m²
Wohnfläche

585 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Luciano Scherner
Tel.: 0171 1283033
luciano.scherner@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	233 m²
Nutzfläche	225 m²
Grundstücksfläche	585 m²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	779.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	29.09.2026
gültig bis	29.09.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	86.2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1996
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Terracotta	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit insgesamt 7-Zimmern bietet auf ca. 233 m² Wohnfläche und einem 585 m² großen Grundstück ein Zuhause mit viel Raum für individuelle Wohnideen. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und verbindet großzügige Wohnbereiche mit einem direkten Bezug zum Garten sowie zusätzlichen Räumen für unterschiedliche Lebensbereiche. Durch die flexible Raumaufteilung bietet das Haus zudem ideale Voraussetzungen für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder Zweifamilienhaus.

Im Erdgeschoss befindet sich der Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Wintergarten einen einladenden Lebensraum mit viel Tageslicht und schönem Blick ins Grüne. Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich um einen hellen Aufenthaltsort, der sich zu jeder Jahreszeit nutzen lässt. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Erdgeschoss für eine angenehme und gleichmäßige Wärme.

Die separat angeordnete Küche bietet ausreichend Platz und wird durch eine Speisekammer sinnvoll ergänzt. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über einen direkten Zugang zum Garten und schafft damit eine besondere Verbindung zum Außenbereich. Komplettiert wird die Etage durch ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Das ausgebaute Obergeschoss bietet einen zusätzlichen, eigenständig nutzbaren Bereich mit eigener Küche und einem Badezimmer mit Wanne und neuer Duschkabine. Die großzügige und flexibel nutzbare Etage bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als eigenständiger Wohnbereich für Familienangehörige, als Gästebereich oder für das Mehrgenerationenwohnen – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnkonzepte realisieren. Zusammen mit dem Erdgeschoss eignet sich die Immobilie ebenso als Zweifamilienhaus. Zusätzlich eröffnet die Aufteilung die Möglichkeit einer zeitweisen Vermietung an Feriengäste, Monteure oder Handwerker und schafft damit weiteres Vermietpotenzial für eine vielseitige Nutzung. Ein weiterer großzügiger Raum bietet ausreichend Platz für ein privates Fitnessstudio, ein Arbeitszimmer oder einen Hobbyraum.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch sein außergewöhnlich großzügiges und vielseitiges Raumangebot. Neben zahlreichen Abstell- und Lagerräumen stehen weitere Räume für unterschiedlichste Nutzungen zur Verfügung. Ein separater Bereich umfasst eine Küche, ein eigenes Bad sowie einen zusätzlichen Raum, der ganz nach den individuellen Bedürfnissen genutzt und gestaltet werden kann. Ein eigener Saunabereich schafft zudem einen privaten Rückzugsort für Erholung und Entspannung. Im Waschraum befindet sich ein praktischer Wäscheschacht, über den die Wäsche direkt aus dem Badezimmer im Erdgeschoss in das Kellergeschoss befördert werden kann.

Die im Kellergeschoss installierte Gaszentralheizung versorgt das gesamte Wohnhaus zuverlässig mit Wärme. Der Brenner der Heizungsanlage wurde kürzlich erneuert und trägt zu einem effizienten Betrieb bei. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von insgesamt 5,46 kWp sowie einen Batteriespeicher mit einer Kapazität von 10 kWh. Darüber hinaus sind bereits die technischen Voraussetzungen für die Installation einer Wallbox bzw. Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge gegeben, sodass eine entsprechende Nachrüstung bei Bedarf unkompliziert umgesetzt werden kann. Eine Wallbox selbst ist derzeit jedoch noch nicht vorhanden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Postbauer-Heng präsentiert sich als etablierter Wohnstandort im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und vereint die Vorzüge eines gewachsenen Orts mit der Nähe zu den wirtschaftlich

bedeutenden Zentren der Region. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, gepflegten Wohnquartieren und der reizvollen Landschaft des Oberpfälzer Jura. Hier entsteht ein Wohngefühl, das Ruhe und Privatsphäre mit einer guten Infrastruktur verbindet.

Für den täglichen Bedarf bietet der Ort eine vielseitige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie verschiedene gastronomische Angebote sind im Gemeindegebiet vorhanden. Familien profitieren zudem von Kindertagesstätten und schulischen Einrichtungen vor Ort. Ein breites Angebot an Vereinen und Sportmöglichkeiten trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität und zum ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl der Gemeinde bei.

Ein besonderer Pluspunkt des Standorts ist die ausgezeichnete regionale Verkehrslage. Über die nahegelegene A3 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Nürnberg und Regensburg. Die Nürnberger Innenstadt lässt sich damit ebenso wie das Oberzentrum Neumarkt in angemessener Fahrzeit mit dem Pkw ansteuern. Ergänzend bietet der Bahnhof Postbauer-Heng eine attraktive Alternative für den täglichen Weg zur Arbeit oder in die umliegenden Städte. Insbesondere die direkte Bahnverbindung in Richtung Nürnberg macht den Standort auch für Pendler interessant.

Gleichzeitig liegt die Natur praktisch vor der Haustür. Die weitläufigen Wald- und Landschaftsflächen rund um Postbauer-Heng laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Die Verbindung aus ländlicher Umgebung und der Nähe zu den urbanen Angeboten Nürnbergs und Neumarkts schafft dabei eine ausgewogene Wohnlage, die sowohl im Alltag als auch langfristig überzeugt.

Postbauer-Heng steht damit für eine Wohnqualität, die sich nicht allein über einzelne Standortvorteile definiert, sondern vor allem durch das Zusammenspiel aus gewachsener Infrastruktur, naturnahem Umfeld und der Nähe zu den wichtigen Zentren der Region. Eine Lage für Menschen, die bewusst etwas ruhiger wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer guten regionalen Vernetzung zu verzichten.

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN