



## 91230 Happurg

# Vielseitiges Wohnhaus in Happurg - OT Thalheim



**359.000 €**

Kaufpreis

**217 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**424 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	217 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	424 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	65 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort frei
--------------	-------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.09.2025
gültig bis	29.09.2035
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	269,30
Primär-Energieträger	Pellets



## Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2024
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Pellet	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- \* ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 abgeschlossenen Wohnungen
- \* jeweils 4 Zimmer, Küche, Bad, separates WC
- \* EG mit Terrasse und Balkon - 1.OG mit Terrasse, Balkon und überdachtem Freisitz
- \* Grundbaujahr 1963 - gepflegter Zustand
- \* 2000 Einbau Kunststofffenster - 2024 Installation Pelletsheizung
- \* ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG mit geräumiger Werkstatt und Außenzugang
- \* ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche im DG
- \* ca. 424 m<sup>2</sup> Grund
- \* sofort frei zum Bezug



## Beschreibung

Das 1963 erbaute, geräumige Zweifamilienhaus bietet auf zwei Ebenen ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zwei abgeschlossenen Wohnungen mit jeweils 4 Zimmern, Küche, Bad und sep. WC. Den Wohnkomfort und den Freizeitwert erhöhen auf jedem Stockwerk jeweils Balkone bzw. Terrassen. Somit findet hier jeder auch einen Platz zum Relaxen.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier stehen ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit einer geräumigen Werkstatt zur Verfügung. Zusätzlich stehen im DG noch Flächen für eine variable Nutzung bereit.

Das gepflegte Haus wurde durch verschiedene Renovierungen auf gutem Zustand gehalten. Im Jahr 2000 wurden Kunststofffenster eingebaut und als letzte Modernisierung 2024 eine neuen Pelletsheizung installiert. Als Böden sind größtenteils Laminatböden verlegt. Die Türen stammen noch aus früheren Baujahren.

Das vielseitige Haus ist mit zwei Einbauküchen ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten sind.

Zur Verkaufsimmobilie gehören ca. 424 m<sup>2</sup> Grund mit einer Grünfläche und einem gemütlichen Sitzplatz in ruhiger Umgebung. Zwei Garagen und vorgelagerte Kfz-Stellplätze runden diese zum Bezug freistehende Immobilie ab.

## Lage

Happurg - Ortsteil Thalheim - ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne - kurze Wege zum Autobahnanschluss A 6 in Alfeld und zur S-Bahnstation nach Happurg - Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe bzw. am Ort. 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.

