



91236 Alfeld

Großzügiges Wohnhaus mit vielen Möglichkeiten in Alfeld



569.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

2800 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	2.800 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	46 m ²
Stellplätze	8
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2026
Ab-Datum	01.05.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	569.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.01.2025
gültig bis	28.01.2035
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	276,40
Primär-Energieträger	Holz



Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	2004
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Holz	✓
------	---

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Linoleum	✓
Teppich	✓
Fliesen	✓
Marmor	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

ca. 300 m² Wohnfläche - 10 Zimmer - zwei Bäder - zwei sep. WCs - weiträumige Terrasse und Balkon, jeweils mit Süd/Westausrichtung - bei Bedarf Einlieger oder Arbeitsbereich mit sep. Zugang im Souterrain möglich - ca. 130 m² Nutzfläche aufgeteilt auf UG und DG - Grundbaujahr 1959 - 1982 Umdeckung des Daches 1982 mit Isolierung - zwischen 1998 und 2004 versch. Modernisierungen z.B. Einbau ÖZH 1998 /2001 Einbau Kunststofffenster / 2004 Installation Scheitholzheizung - zwei Garagen direkt im Haus - 2005 Neubau Garagenkomplex mit zwei Doppelgaragen und Sektionaltoren - Nebengebäude mit ehemaliger Schwimmhalle (aktuell nicht mehr im Betrieb) - weiträumiges Grundstück mit einer noch zu vermessenden Fläche von ca. 2500 m² - frei zum Bezug ab Frühjahr 2026



Beschreibung

Das in seiner Grundform 1959 als großzügiges Wohnhaus mit Praxisräumen erbaute Gebäude bietet mit seinen ca. 300 m² Wohnfläche und ca. 130 m² Nutzfläche jede Menge Freiraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Hauptlebensraum mit ca. 250 m² Wohnfläche - 7 Zimmern, 2 Bädern, großzügiger Terrasse und sonnigem Balkon befindet sich auf zwei Ebenen im EG und im Dachgeschoss. Hervorzuheben sind hier der geräumige, in zwei Hälften aufgeteilte Wohnbereich und der individuelle Essbereich, jeweils mit Zugang zur weiträumigen Süd/Westterrasse. Die gut einzurichtende Küche mit Speise und ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie das Gäste-WC ergänzen das EG. Im DG des interessanten Hauses befinden sich 5 Zimmer, zwei Tageslichtbäder und ein separates WC. Der sonnige Balkon mit Zugang von zwei Räumen erhöht zusätzlich den Wohnkomfort des Hauses. Durch das steile Satteldach mit eingebauten Dachgauben stehen auch im DG Räume mit viel Licht und angenehmer Atmosphäre zur Verfügung. Die Ausstattung dieser interessanten Immobilie stellt sich zum einen Teil aus dem Grundbaujahr bzw. dem Umbaujahr 1982 dar. Die ÖZH wurde 1998 eingebaut und im Jahr 2004 durch eine Scheitholzheizung gut ergänzt. Als besonderes Detail verfügt das individuelle Wohnhaus in der gemütlich gestalteten Essdiele über einen offenen Kamin, welche Vorschriften dann für den weiteren Betrieb hier vorhanden sind, müsste noch geprüft und im Bedarfsfall Verbesserungen nachgerüstet werden. Im Jahr 2001 wurde das Haus umfangreich mit Kunststofffenstern ausgestattet.

Das Souterrain dieser vielseitigen Immobilie wurde in früheren Jahren als Arztpraxis mit separatem Zugang genutzt. Aktuell befinden sich hier Büro- bzw. Hobbyräume, es wäre hier durch die guten Lichtverhältnisse auch eine Einliegerwohnung denkbar.

Im UG des Gebäudes stehen verschiedene Funktionsflächen wie Abstellräume, Heizraum und die Waschküche bereit. Zusammen mit den Abstellflächen im Dachboden des Hauses ergeben sich ca. 130 m² Nutzfläche. Jede Menge Freiraum und Gestaltungsmöglichkeiten bietet das weiträumige Grundstück mit einer Größe von ca. 2500 m² (dieser Teil wird aus dem bisherigen Gesamtgrundstück herausgemessen und der Immobilie zugeordnet).

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

Lage

Alfeld - angenehme Wohnlage in gewachsener Umgebung - gute Infrastruktur - Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüseladen direkt vor Ort bzw. in gut erreichbarer Nähe) - gute Verkehrsanbindung nur zwei Minuten zur Autobahnauffahrt A 6 - Amberg bzw. Nürnberg - Kindergarten und Grundschule direkt am Ort - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten







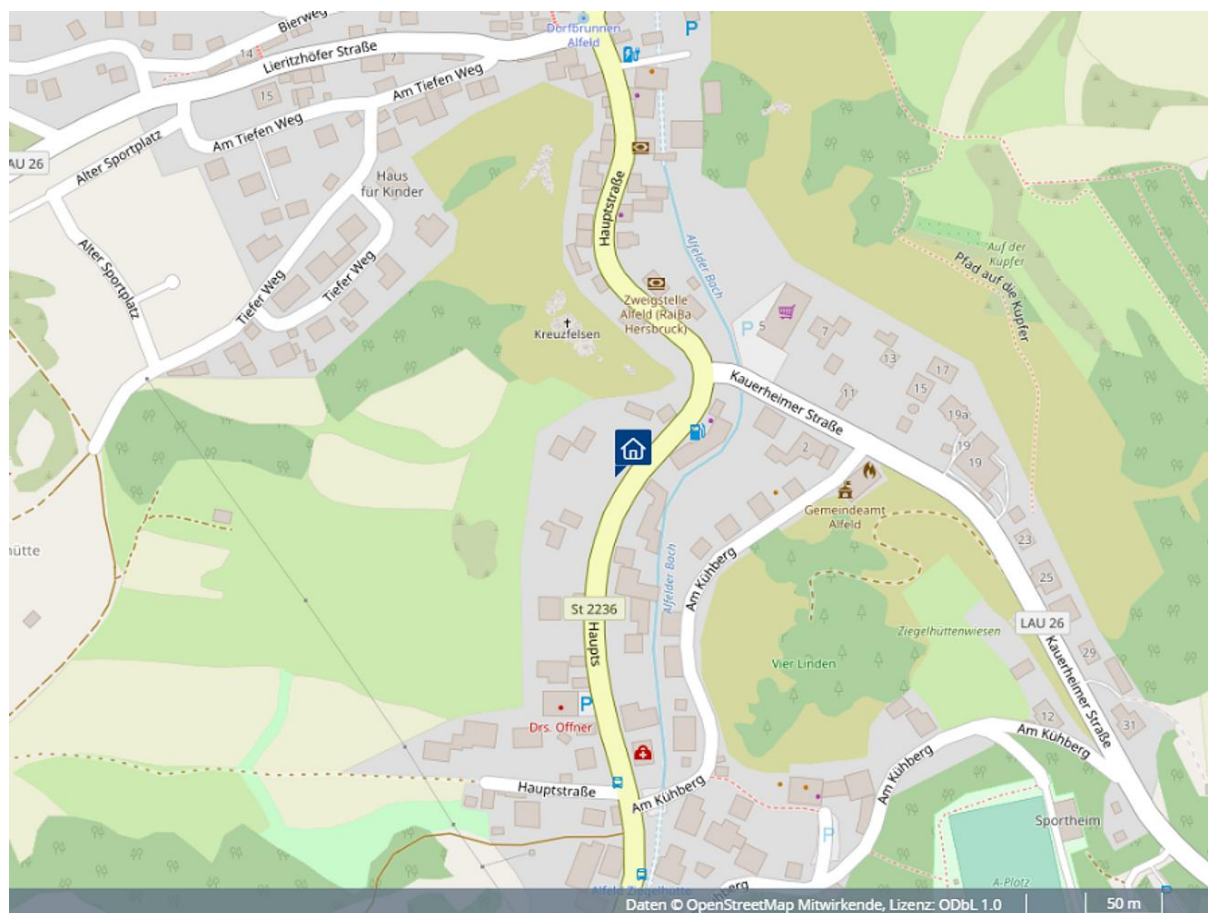
















Exposéplan, nicht maßstäblich

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.

