



## 91284 Neuhaus

# Wohnhaus mit Garten und großzügigem Kellerbereich in Neuhaus a. d. Pegnitz



**289.000 €**

Kaufpreis

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**453 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	104 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	453 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10,5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.04.2026
gültig bis	29.04.2036
Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	139,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



## Zustand

Baujahr	1992
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Grund ca. 453 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Öl-Zentralheizung
- beide Ebenen mit Küche
- Tageslichtbäder in EG und DG
- Kachelofen
- Terrasse und Balkon
- Doppelgarage
- gepflegter Gesamtzustand
- sofort bezugsfertig



## Beschreibung

Das freistehende Wohnhaus befindet sich in Neuhaus a. d. Pegnitz und bietet eine funktionale Raumaufteilung über mehrere Ebenen.

Der Zugang erfolgt über den Windfang in die Diele. Linkerhand befindet sich das Gäste-WC mit Tageslicht, angrenzend liegt das Badezimmer, das mit einer Badewanne, sowie einer Dusche ausgestattet ist. Direkt nebenan erreicht man das Schlafzimmer des Erdgeschosses. Rechterhand kommt man zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich, über den man auch die separate Küche erreicht. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Kachelofen im Wohn-/Essbereich.

Durch den Windfang und das offen gestaltete Treppenhaus erreicht man das Dachgeschoss. Hier stehen zwei Kinderzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene eine weitere Küche, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot im Dachgeschoss und schafft zusätzlichen Freiraum im Außenbereich.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet eine großzügige Nutzfläche. Der Keller umfasst unter anderem eine Werkstatt, den Heizraum, eine Waschküche, einen Hobbyraum sowie zwei zusätzliche Abstellräume. Diese Flächen bieten umfangreiche Möglichkeiten für Lagerung, Freizeit oder handwerkliche Tätigkeiten.

Der Außenbereich umfasst ein ca. 453 m<sup>2</sup> großes Grundstück, eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse im Erdgeschoss erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet Platz für Aufenthalt und Erholung. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen Garten sowie eine Doppelgarage als Parkmöglichkeit.

Das Wohnhaus wurde ca. 1992 errichtet und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Die Fenster sind in Kunststoff und Isolierverglasung ausgeführt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, weist jedoch einen altersentsprechenden Renovierungsbedarf auf.

## Lage

Der Markt Neuhaus an der Pegnitz überzeugt durch seine idyllische Lage inmitten der Fränkischen Schweiz und bietet ein besonders familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Für Familien ist die örtliche Infrastruktur gut aufgestellt: Im Ort befinden sich Kindertagesstätten sowie eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten wie Pegnitz und Lauf a. d. Pegnitz schnell erreichbar. Schulbusverbindungen sorgen hierbei für eine zuverlässige Anbindung und kurze Wege im Alltag.

Die Nahversorgung ist trotz der ruhigen, naturnahen Lage gesichert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte, sind direkt im Ort oder im nahen Umfeld vorhanden.

Ein herausragendes Merkmal ist der hohe Freizeit- und Erholungswert: Die umliegende Natur mit weitläufigen Wäldern, Wanderwegen und Felslandschaften bietet ideale Bedingungen für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Die Nähe zur Pegnitz sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege machen den Ort zu einem attraktiven Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung gut: Über die nahegelegene Autobahn A9 und regionale Bahnverbindungen ist das Städtedreieck Nürnberg, Fürth und Erlangen in angemessener Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet Neuhaus an der Pegnitz eine ausgewogene Kombination aus ruhigem,



familienfreundlichem Wohnen, solider Infrastruktur und hervorragendem Zugang zu Natur und Naherholung . ideal für alle, die Lebensqualität im Grünen mit guter Anbindung suchen.

























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.