



## 91230 Happurg

# Großzügiges Wohnhaus in ruhiger Lage von Happurg - OT Schupf



**419.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**984 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	984 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	30 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	419.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.04.2026
gültig bis	05.04.2036
Primär-Energieträger	Öl
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	131,40



## Zustand

Baujahr	1995
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## 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	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche - zwei abgeschlossene Wohnungen - EG ca. 115 m<sup>2</sup> - 3 Zi. - Küche, Bad, sep. WC, AR, zwei Terrassen - Ausstattung im Landhausstil - DG (nachträglicher Ausbau) ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 3 Zi. Küche, Bad, sep. WC, AR, schicke Raumgestaltung - moderne Ausstattung - zwei Balkone - voll unterkellert - ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG - gute Raumhöhe - vielseitig nutzbarer Hobbyraum - Waschküche mit Kelleraußenaufgang - ÖZH + Scheitholzheizung Bj. 1995 - im EG zusätzlich Kachelofen - Kunststofffenster - EG mit Parkett bzw. Fliesenböden - DG mit modernen Laminatböden - 984 m<sup>2</sup> Grund mit schöner Grünfläche in ruhiger Wohnlage - geräumige Doppelgarage - sofort frei



## Beschreibung

Das 1995 erbaute Wohnhaus bietet auf zwei Ebenen ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zwei abgeschlossenen Wohnungen.

Im Erdgeschoss stehen ca. 115 m<sup>2</sup> Lebensraum mit 3 Zimmern, Wohnküche, Bad und ein sep. WC zur Verfügung. Zwei geschützt liegende Terrasse runden diese Einheit ab.

Die Wohnung im Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und stellt auf ca. 110 m<sup>2</sup> modernen Wohnraum mit hellen, freundlichen Zimmern, einem komfortablen Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und einen hellen Küchenbereich bereit. Zwei nach Ost bzw. Süd ausgerichtete Balkone erhöhen hier den Freizeitwert der Einheit im DG.

Das interessante Wohnhaus ist voll unterkellert. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen im UG verschiedene Funktionsflächen wie Waschküche, Heiz- bzw. Tankraum und Abstellfläche zur Verfügung. Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit guten Lichtverhältnissen könnte im Bedarfsfall gut als Arbeitsbereich dienen. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine ÖZH die durch eine Scheitholzheizung ergänzt wird. Im EG des Hauses sorgt zusätzlich bei Bedarf ein Kachelofen für wohlige Wärme mit nachwachsenden Rohstoffen.

Vom Standard stellt sich das Haus im EG im Landhausstil mit Parkettböden und Holzdecken dar. Im DG steht bereits moderner Wohnraum mit gepflegten Laminatböden und heller Ausstrahlung bereit.

Das gut geschnittene Grundstück mit einer Größe von 984 m<sup>2</sup> bietet hohen Freizeitwert bei überschaubarer Gartenarbeit und lässt Sie das Wohnen in ruhiger Umgebung genießen. Eine geräumige Doppelgarage und der gepflasterte Hofbereich runden diese zum Bezug freistehende Immobilie ab.

## Lage

Happurg - Ortsteil Schupf - gute Verbindung zwischen ruhigem Wohnen in angenehmer Umgebung und kurzen Wegen zur S-Bahn, Einkaufen, Kindergarten und Schule - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - reizvolle Landschaft

























Exposéplan, nicht maßstäblich



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.