

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sulzbach-Rosenberg

### Freistehendes Einfamilienhaus in Sulzbach-Rosenberg auf großzügigem Grundstück in attraktiver Lage



Objekt-Nr. OM-391286

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **490.000 €**

92237 Sulzbach-Rosenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.660,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in Sulzbach-Rosenberg, das 1969 erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.660 m<sup>2</sup> befindet. Die Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Geschosse in Hanglage und bietet damit viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instandgehalten. Zuletzt wurden Teile des Dachs sowie die Regenrinnen und Fallrohre erneuert. Beheizt wird die Immobilie durch eine Ölheizung. Zwei Garagen stehen zur Verfügung.

### Lage

Die Lage des Hauses überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar, sodass Nürnberg in nur ca. 35 Minuten bequem mit dem Zug zu erreichen ist. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß erreichbar.

### Highlights im Überblick:

- Grundstücksgröße 1660 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- Hanglage mit großem Garten
- Kontinuierlich instandgehalten
- Die obere Wohneinheit verfügt über ein großes Wohnzimmer (35qm) mit Balkonzugang
- Das Erdgeschoss wurde zuletzt als eigene Wohnung genutzt (2 Zimmer, Bad, Küche, direkter Zugang zu Terrasse und Garten)
- Ölheizung
- Zwei Garagen
- Bahnhof fußläufig erreichbar, Nürnberg in ca. 35 Minuten
- Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Dieses Haus bietet eine ideale Grundlage für individuelles Wohnen in attraktiver Lage – sowohl für Familien als auch für Pendler.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	280,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus Straßenseite

# Exposé - Galerie



Haus Straßenseite



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoß



Wohnzimmer Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Küche Obergeschoß



Küche Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoß



Bad Obergeschoß

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoß



Treppe ins Untergeschoß

# Exposé - Galerie



Bauernzimmern Untergeschoß



Bauernzimmern Untergeschoß

# Exposé - Galerie



Essplatz Untergeschoß



Flur Untergeschoß

# Exposé - Galerie



Flur Untergeschoß



Technikraum



Technikraum