

Exposé

Reihenendhaus in Happurg

Sonnige Aussichtslage mit Weitblick – Reiheneckhaus mit Galerie, Studio und großem Garten in Happurg



Objekt-Nr. OM-396821

Reihenendhaus

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Brunner Kurt und Maria

Südring 33
91230 Happurg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	444,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	169,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses durchdacht konzipierte Reiheneckhaus besticht durch seine einmalige Aussichtslage: aus allen wichtigen Lebensräumen, Balkon und Garten eröffnet sich ein weitläufiger Blick in die Umgebung – sonnig, ruhig und naturnah. Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen, und genießen dennoch kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Das 1986 erbaute Haus wurde 2015/2016 umfassend renoviert und verbindet architektonische Raffinesse mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 138 m² Wohnfläche erwarten Sie helle Räume, eine offene Galerie, ein großzügiges Studio sowie ein gepflegter Garten mit großer Terrasse.

Ausstattung

Erdgeschoss:

Repräsentativer Eingangsbereich

Küche

Esszimmer mit Galerie zum Wohnzimmer – ein architektonisches Highlight

Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und fantastischem Ausblick

Gäste-WC

Untergeschoss:

Elternschlafzimmer mit Zugang zur Terrasse

Kinderzimmer ebenfalls mit Terrassenzugang

Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, begehbarer Dusche, WC, Bidet und Fußbodenheizung

Praktische Waschküche

1. Obergeschoss:

Großes Studio – vielseitig nutzbar als weiteres Schlafzimmer, Arbeitsbereich, Atelier oder Rückzugsort

Zwischenebene:

Kellerraum

Anschlussraum

Heizungsraum (Öl-Zentralheizung von 2016, Brennwerttechnik)

Dachboden:

Stauraum mit Ausbaupotenzial,

Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden

Allgemein:

Einzelgarage

Ruhige und sonnige Aussichtslage

Garten mit großer, 2016 neu angelegter Terrasse

AusstattungshIGHLIGHTS:

Laminatböden in den Wohnbereichen

Fliesen in Eingangsbereich, Küche, Esszimmer, Badezimmer, Gäste-WC und Treppenaufgängen

Fußbodenheizung im Badezimmer

Einbauküche inkl. Spülmaschine, Herd, Kühlschrank, Abluft-Dunstabzug

Offene Holztreppe ins Obergeschoss

Im/am Haus wurden 2016 folgende Arbeiten ausgeführt:

- das Bad komplett neu, in diesem Zusammenhang auch sämtliche Wasserleitungen erneuert
- das Gäste-WC komplett neu, auch hier wurden die Wasserleitungen erneuert
- die Heizung und neue Heiztanks
- Laminatböden im Wohnzimmer, den Schlafzimmern, Studio 1 OG
- Fliesen im Esszimmer
- Fliesen im Heizraum und Balkon
- Terrasse neue Platten
- Garten neu gestaltet
- Hausfassade gestrichen
- 2020 Dachdämmung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses Reiheneckhaus verbindet eine begehrte Wohn- und Aussichtslage mit großzügigem Raumangebot, modernisierter Ausstattung und naturnaher Umgebung. Gleichzeitig ist es sofort einzugsbereit. Ein Zuhause, das höchste Lebensqualität bietet.

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, sonnigen Wohngegend direkt an Wanderwegen. Der Happurger Stausee und der Happurger Baggersee sind jeweils nur ca. 2 km entfernt – ideal für Freizeit, Sport und Erholung. Das Dorf ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Nürnberger Land.

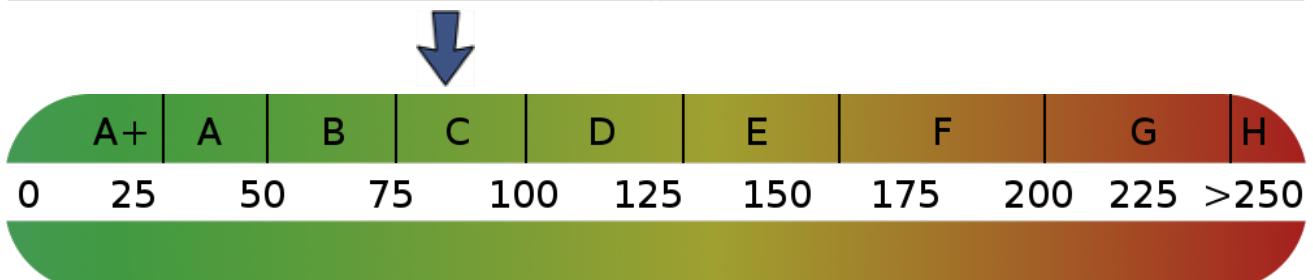
Happurg (ca. 3.700 Einwohner) bietet eine hervorragende Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, S-Bahn-Anschluss – alles bequem erreichbar zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingang mit Garage

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Haus Gesamtansicht



Weitblick Richtung Deckersberg

Exposé - Galerie



Weitblick Richtung Hersbruck

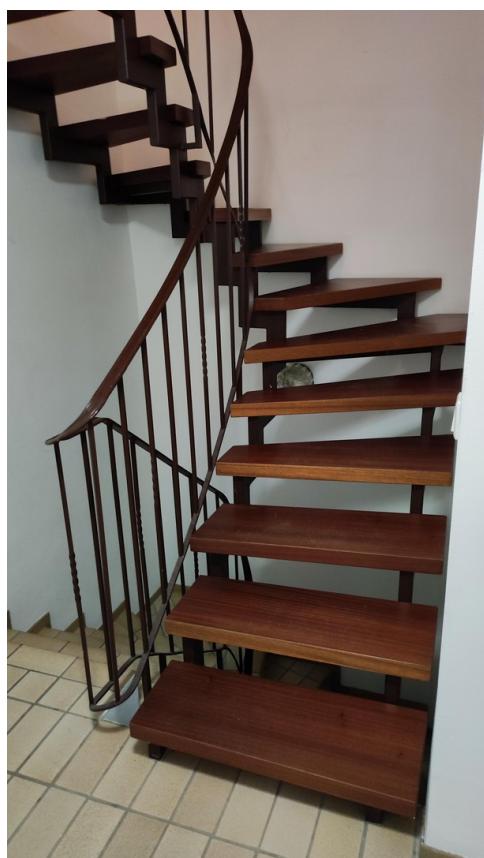


Eingang

Exposé - Galerie



Küche



Treppenaufgang zum OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer noch möbliert



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Esszimmer noch möbliert

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Treppenaufgang zum EG

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum OG



Studio

Exposé - Galerie



Studio



Treppenaufgang zum Heizraum

Exposé - Galerie



Heizraum



Heizanlage

Exposé - Galerie



Anschlussraum



Kellerraum

Exposé - Galerie



Waschraum



Hausansicht von Süden

Exposé - Galerie



Terrasse von oben



Garten

Exposé - Galerie

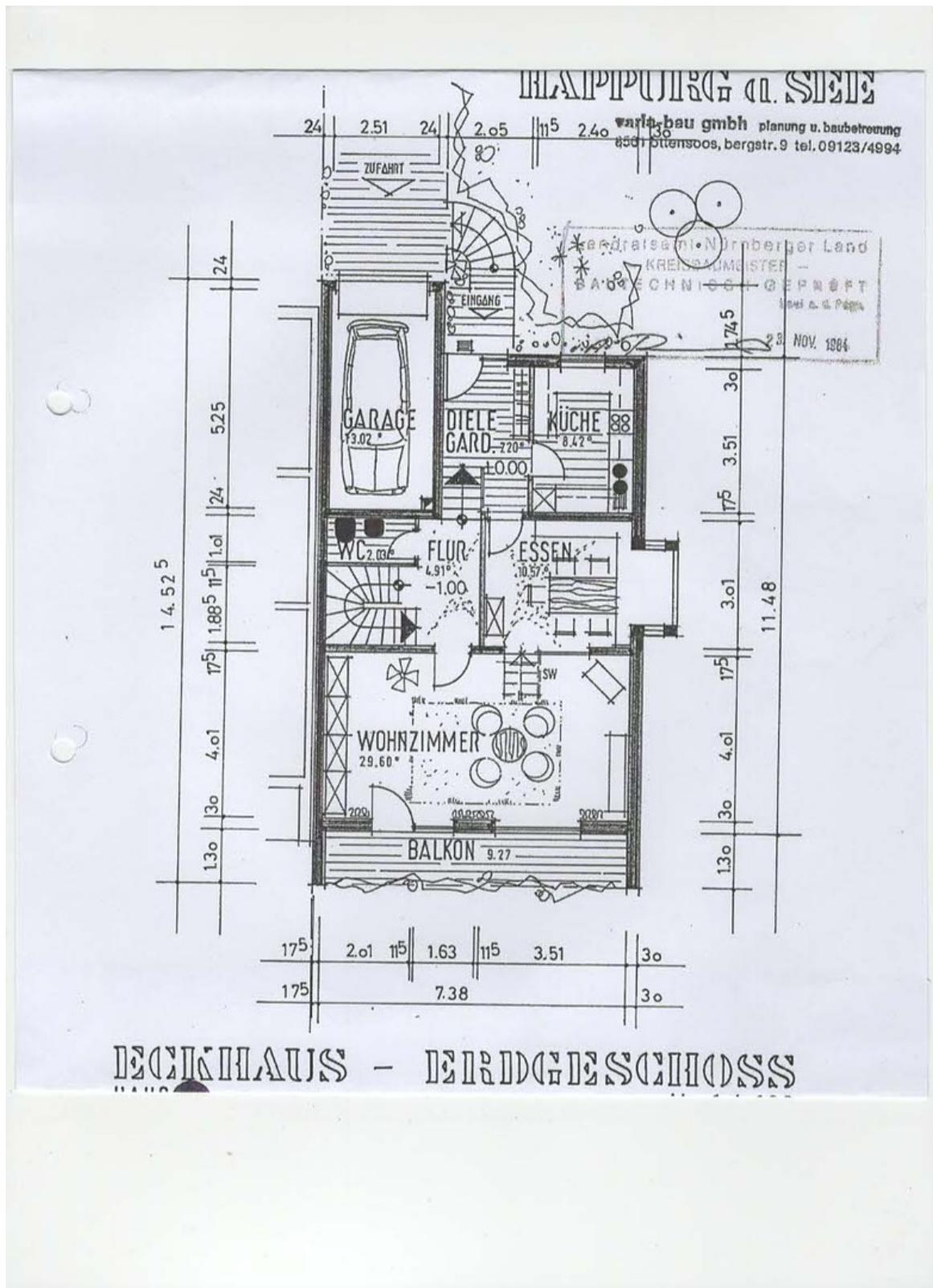


Garten



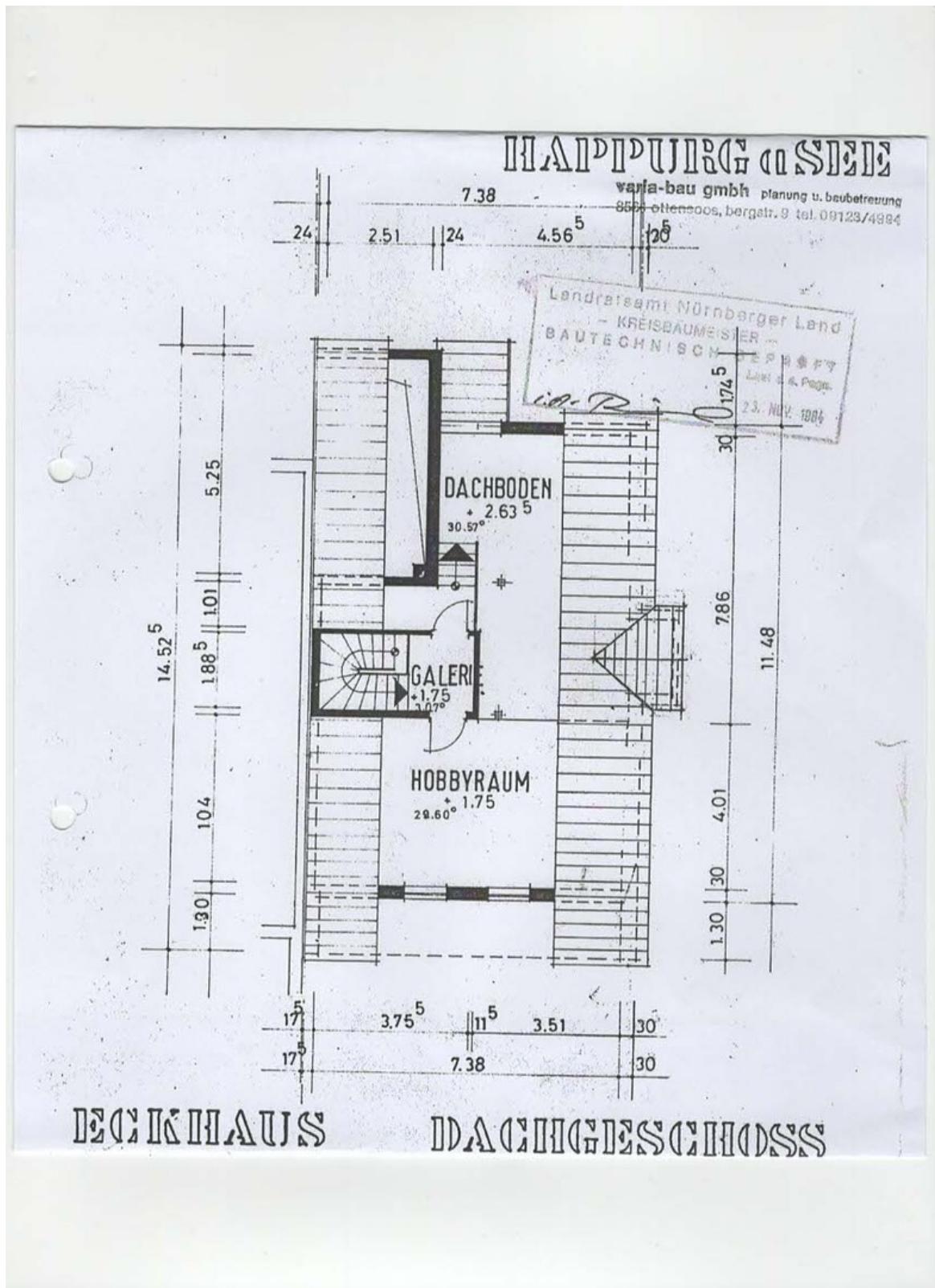
Garten

Exposé - Grundrisse



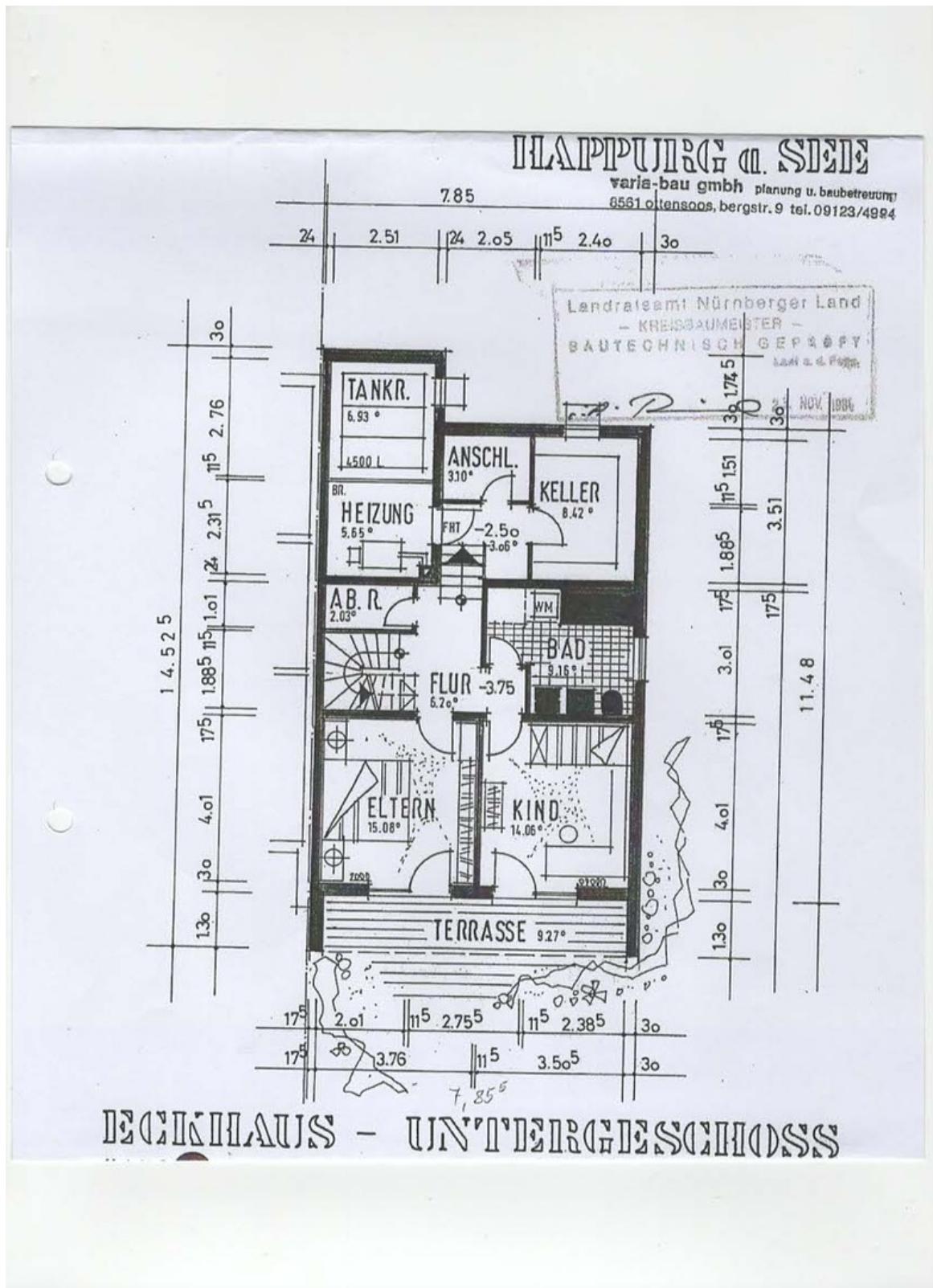
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss/Keller