

# Exposé

## Reihenendhaus in Happurg

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



Objekt-Nr. OM-396821

**Reihenendhaus**

Verkauf: **395.000 €**

Südring 33  
91230 Happurg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	444,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	169,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle Räume, eine offene Galerie, ein großzügiges Studio sowie ein gepflegter Garten mit großer Terrasse.

## Ausstattung

Erdgeschoss:

Repräsentativer Eingangsbereich

Küche (ohne Möbel und E-Geräte)

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, begehbare 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), 2 x 1.100 Liter

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

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, 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Weitblick Richtung Hersbruck

# Exposé - Galerie



Eingang mit Garage



Eingang mit Garage



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Haus Gesamtansicht

# Exposé - Galerie



Weitblick Richtung Deckersberg



Eingang

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenaufgang zum OG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



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

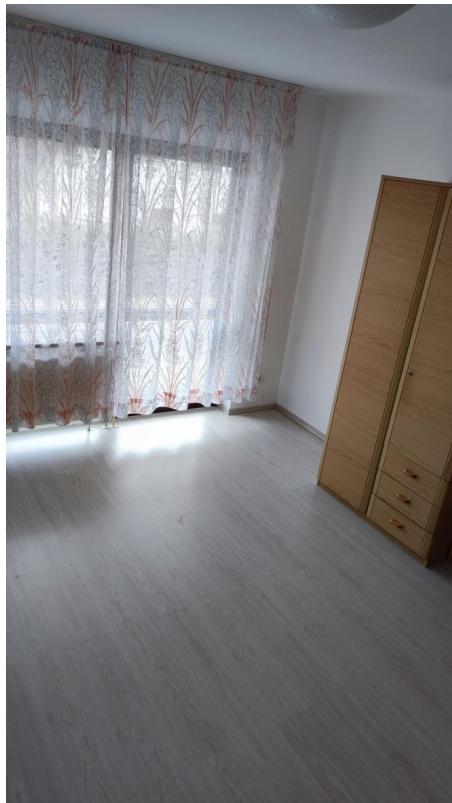


Schlafzimmer 1

# 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

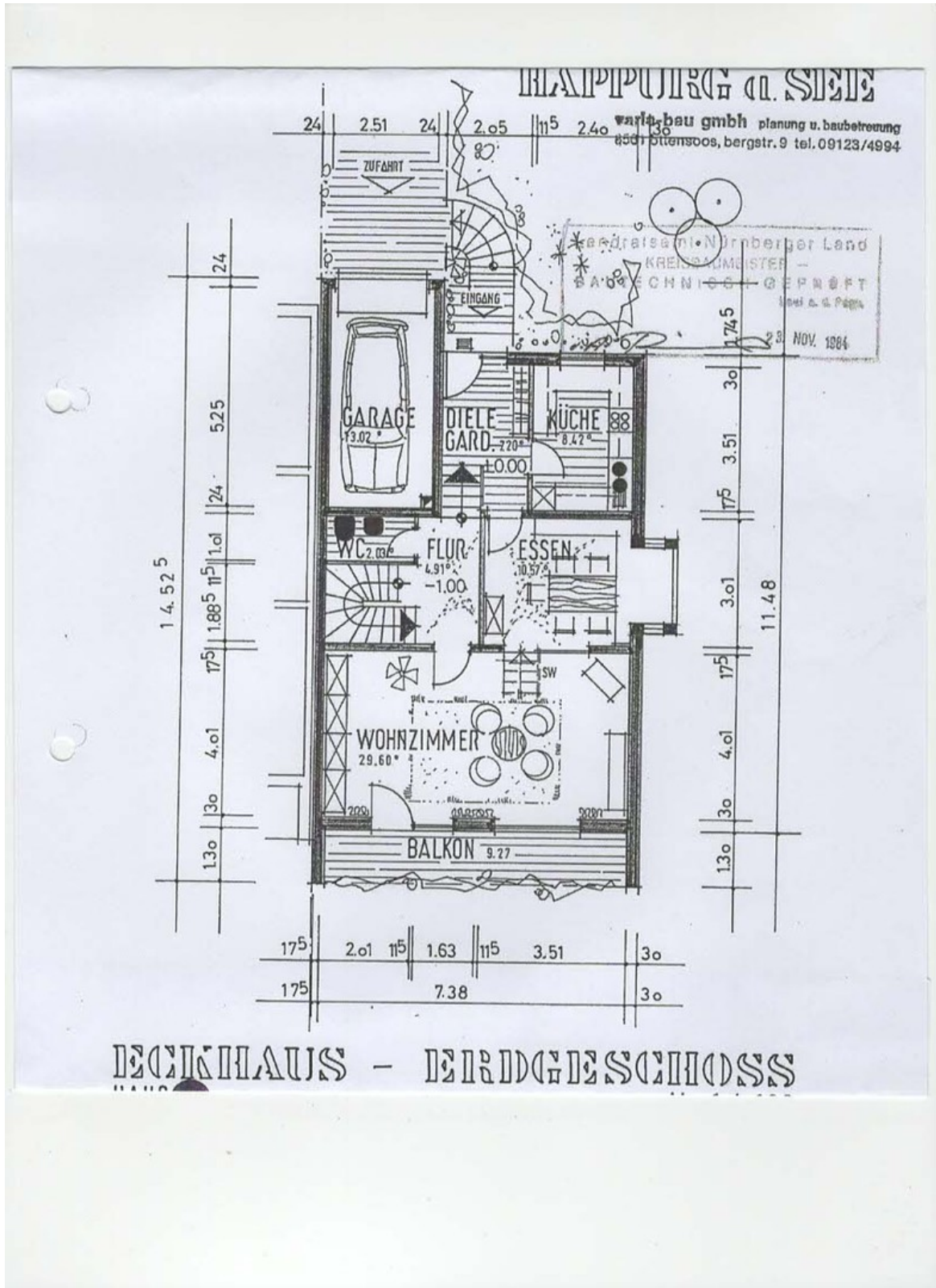


Garten



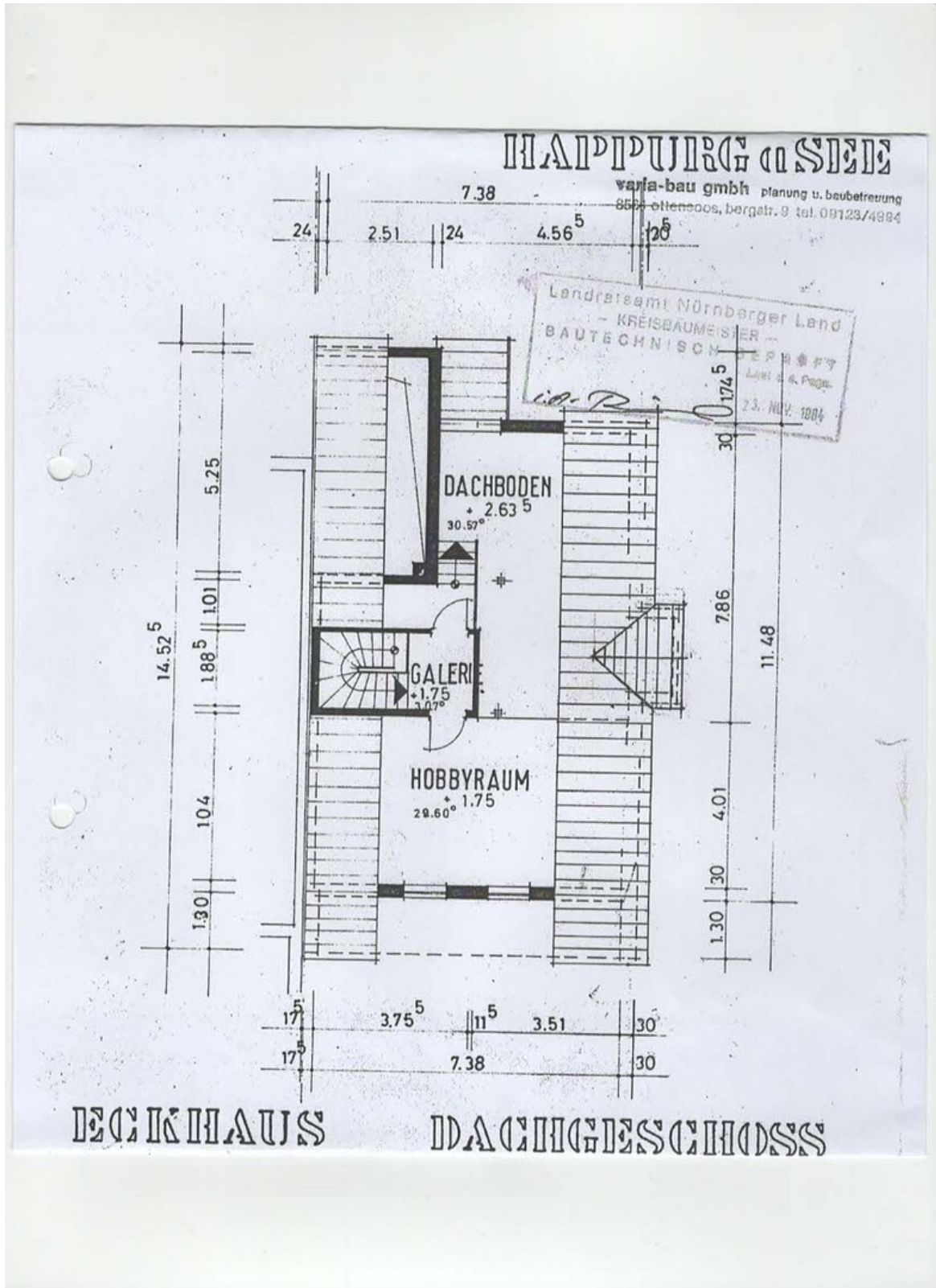
Garten

# Exposé - Grundrisse



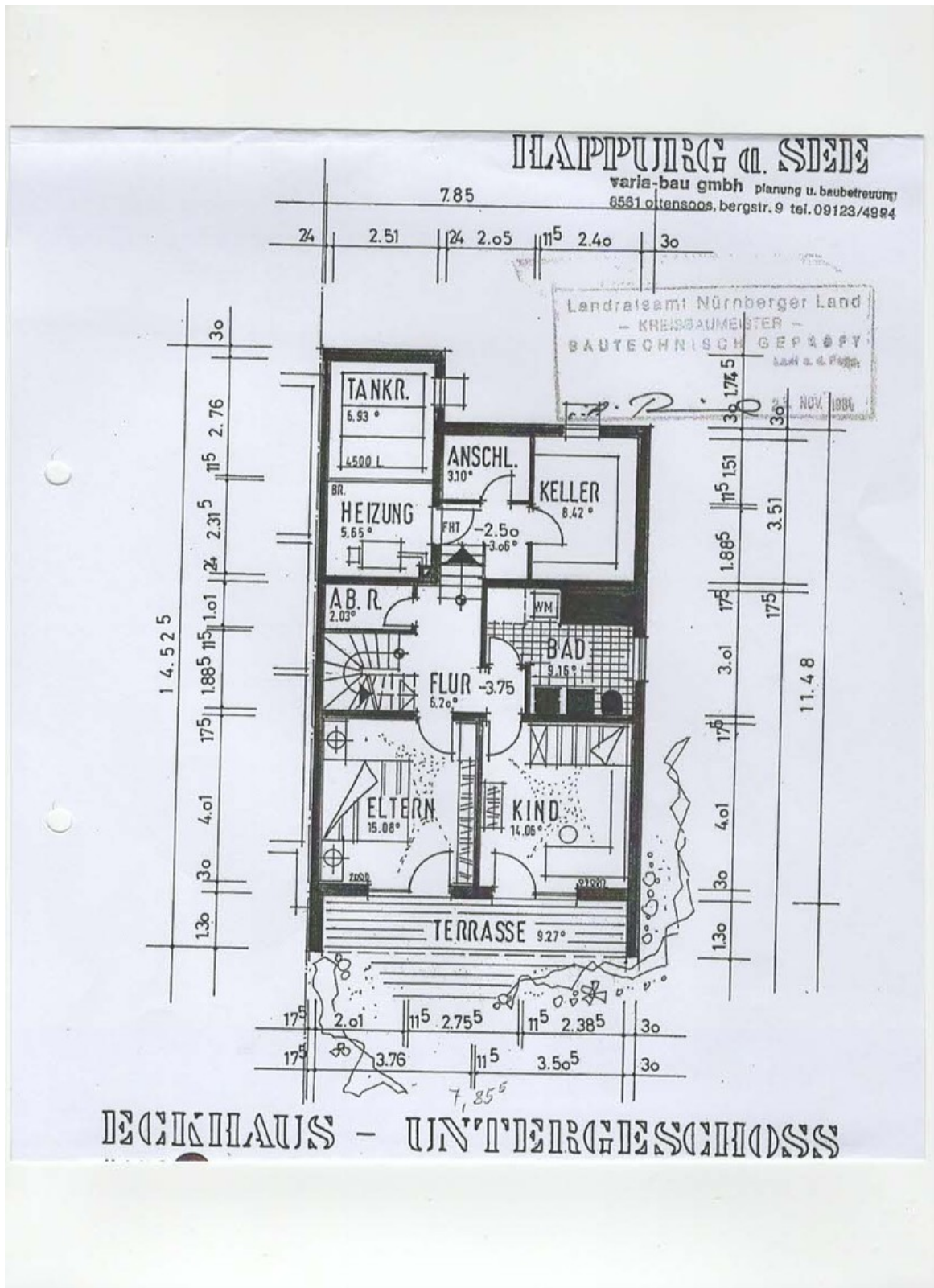
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss/Keller