

Exposé

Wohnung in Pyrbaum

**122qm / 4 Zimmer / Kamin/ Einbauchküche /
Tageslichtbad**



Außenansicht_1

Objekt-Nr. OM-440805

Wohnung

Verkauf: **330.000 €**

Hauptstraße 50a
90602 Pyrbaum
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Familienfreundliches Wohnen in Seligenporten: 4-Zimmer-Wohnung mit 121 m² & Kamin

Stellen Sie sich vor, Sie beenden Ihren Arbeitstag im Homeoffice, die Kinder spielen sicher im Ort, und

abends genießen Sie die wohlige Wärme vor Ihrem eigenen knisternden Kaminfeuer. Diese gepflegte

4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Seligenporten macht genau das möglich. Hier finden Sie ein

Zuhause, das dörfliche Ruhe mit perfektem Wohnkomfort und schneller Anbindung nach Nürnberg

vereint.

Auf rund ca. 121,68 m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit Platz für die ganze Familie.

Wohnen & Leben: Das Herzstück der Wohnung

Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich ist das Zentrum Ihres neuen Zuhauses. Große

Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der

hochwertige Kaminofen (Baujahr 2021) spendet an kühlen Abenden unvergleichliche Gemütlichkeit.

Ihre Küche – Bereits inklusive:

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und grenzt direkt an den Wohnbereich. Genießen

Sie gemeinsame Kochabende mit ausreichend Platz für eine Ess- oder Frühstücksecke. Räume für

Ihre Bedürfnisse:

Neben dem geräumigen Schlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung – ideal als

Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Alle Schlafräume sind hell und lichtdurchflutet, mit

elektrischen Rollos ausgestattet.

Ausstattung, die überzeugt:

Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und beleuchtetem Wandschrank,

hochwertige Bodenfliesen

Bodenbeläge: Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen – pflegeleicht und modern
Fenster:

Neue doppelt verglaste Kunststofffenster (2021) für Energieeffizienz und Ruhe

Extras: Eigener Dachspitzboden mit ca. 70 m² Nutzfläche, gemeinschaftliche Waschküche im Keller

Ausstattung

-4-Zimmerwohnung-ca. 121,68 m² Wohnfläche-1.Obergeschoss-offenes & helles Wohnkonzept-großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin (Baujahr 2021)-neue doppelt verglaste Kunststofffenster (Baujahr 2021)-teilweise elektrische Rollos-Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche-hochwertige Bodenfliesen im Bad-gepflegter Vinylboden im Wohn- und Essbereich-eigener Dachspitzboden mit ca. 70 m² als Abstellfläche

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé wurden vom Eigentümer nach bestem Wissen und Gewissen auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen und Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird jedoch nicht übernommen.

Dieses Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich sind allein die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Die im Exposé enthaltenen Grundrisse und Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

Interessenten wird empfohlen, die Immobilie vor Kauf eigenständig zu besichtigen und zu prüfen.

Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten

Lage

Naturverbunden und dennoch bestens angebunden

Diese Wohnung vereint dörfliche Ruhe mit hervorragender Infrastruktur und schneller Anbindung an

die Metropolregion Nürnberg.

Alltag & Infrastruktur:

Die tägliche Nahversorgung liegt direkt vor der Haustür: Bäcker, Metzger, Supermarkt und Bank sind

bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren von Kindergarten und Grundschule am Ort. Für den

größeren Einkauf stehen EDEKA, REWE, ALDI, LIDL und dm in nur 10–15 Fahrminuten zur Verfügung. Kulinarisch verwöhnen Sie die Metzgerei Schöll, die Bäckerei Lehmeier, das italienische

Restaurant Il Pensiero, der Gasthof Kloster und ein griechisches Lokal. Weiterführende Schulen

finden sich in Neumarkt.

Top-Anbindung:

10–15 Minuten nach Neumarkt i.d.OPf.

25–35 Minuten nach Nürnberg

Busverbindungen nach Pyrbaum/Neumarkt, Bahnanschluss über Ochenbruck

Perfekt für Pendler: ruhig wohnen, schnell in der Stadt

Freizeit & Gemeinschaft:

Wald- und Feldwege direkt vor der Haustür, aktives Vereinsleben (Fußball, Feuerwehr, Musik),

historisches Kloster Seligenporten, Dorffeste. Fränkische Seenplatte und Altmühltal in

Wochenendreichweite.

Für Kapitalanleger:

Stabile Nachfrage durch Familien und Pendler, begrenzte Angebotsvielfalt, kaufkräftige Zielgruppe im

Nürnberger Speckgürtel

Infrastruktur:

Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	219,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Außenansicht_2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_1

Wohnzimmer



Wohnzimmer/ Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer
Schlafzimmer



Kinderzimmer 1
Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2
Kinderzimmer 2



Küche
Küche

Exposé - Galerie



Bad_1

Bad

Exposé - Grundrisse

Grundrissansicht



4-Zimmer-Wohnung | 1.Obergeschoss