

Exposé

Einfamilienhaus in Sulzbach-Rosenberg

Charmantes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-451142

Einfamilienhaus

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrike Schlötter

Asterstraße 4
92237 Sulzbach-Rosenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1925	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	525,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	124,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Stadthaus mit schönem Garten und viel Potenzial in Sulzbach-Rosenberg

Dieses gepflegte, aber teils renovierungsbedürftige Stadthaus aus ca. 1925 überzeugt durch seinen besonderen Charakter, eine solide Substanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer mit Sinn für Altbaucharme und Gestaltungsideen.

Auf einem dem Grundstück von 525 m² gelegen, bietet die Immobilie sowohl einen liebevoll angelegten Vorgarten als auch einen ruhig gelegenen, sehr gepflegten Garten hinter dem Haus, auf den man von der überdachten Terrasse blickt. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen – mitten im Stadtgebiet und dennoch angenehm zurückgezogen. Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 74 m² im Erdgeschoss sowie ca. 50 m² im Obergeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausbaufähigen Dachboden, der zusätzliches Potenzial für Wohn- oder Arbeitsfläche bietet. Insgesamt stehen mehrere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, darunter ein Wohn-Essbereich, eine Küche sowie insgesamt vier weitere Zimmer – eines davon unsaniert, ein weiteres teilweise modernisiert. Die Immobilie verfügt über zwei kleine Bäder: im EG mit Dusche und im 1. OG mit Wanne.

Die Ausstattung im Überblick:

- Baujahr ca. 1925 mit charaktvoller Bausubstanz
- Gasheizung (neu installiert 2023)
- Teilunterkellerung mit historischem Gewölbekeller
- Überdachte Terrasse in Ostausrichtung
- Angelegter Garten (Vor und hinter dem Haus)
- Garage mit Rolltor und zusätzlichem Carport
- Zwei Nebengebäude (Schuppen) jeweils mit Dachböden
- Ausbaufähiger Dachboden (Haupthaus)
- Neuwertige Haustüre

Die Lage überzeugt durch ihre hohe Alltagstauglichkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergarten, Schulen sowie das Stadtzentrum von Sulzbach-Rosenberg sind bequem fußläufig erreichbar.

Fazit:

Ein Haus mit Geschichte, Charme und viel Entwicklungsspielraum. Ideal für Handwerker, kreative Eigennutzer oder Investoren, die ein solides Objekt mit Potenzial suchen und bereit sind, einzelne Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Besichtigung nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Lage

Siehe oben

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	309,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

