

# Exposé

## Einfamilienhaus in Haundorf

### Rustikales Einfamilienhaus in Gräfensteinberg – Nähe Brombachsee – Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-472323

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **299.000 €**

Dorfstr. 52  
91729 Haundorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz, Ausbaupotenzial und moderner Technik – sofort bezugsfrei!

Zum Privatverkauf steht ein liebevoll saniertes, rustikales Einfamilienhaus in ruhiger Ortslage von Gräfensteinberg. Das Haus verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit moderner Ausstattung und bietet auf ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 159 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 300 m<sup>2</sup>
- 4,5 Zimmer
- Baujahr 1900
- Umfangreiche Sanierung 2004
- Sofort verfügbar
- Energieausweis vorhanden

Optional zusätzlich erwerbbar

•Auf Wunsch kann ein separates Gartengrundstück mit ca. 204 m<sup>2</sup> inklusive Scheune zusätzlich erworben werden. Ideal als (Nutz-)Garten, Lagerfläche, Stellplatz, Werkstatt oder für vielfältige Hobbys.

Dieses Haus eignet sich ideal für Familien oder alle, die den Charme eines rustikalen Hauses mit moderner Technik und viel Entwicklungspotenzial schätzen.

## Ausstattung

Ausstattung

- Großzügiges Badezimmer
- Zusätzliches Duschbad
- Zwei Gäste-WCs
- Einbauküche
- Praktischer Einbauschränk unter der Treppe mit zusätzlichem Stauraum
- Fliesen-, Parkett- und Korkböden
- Natursteinheizung
- Photovoltaikanlage
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Glasfaseranschluss
- Kleiner Gewölbekeller mit Brunnen
- Einzelgarage mit Stellplatz

Besondere Highlights

- Große Sonnenterrasse – ideal zum Entspannen oder Grillen
- Zweite Terrasse als zusätzlicher Rückzugsort
- Zusätzlicher Raum mit ca. 18 m<sup>2</sup> zum weiteren Ausbau
- Dachgeschoss und Spitzboden mit viel Stauraum oder weiterem Ausbaupotenzial

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Privatverkauf – keine Maklerprovision.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht oder Ihren Anruf unter 015566 492894 und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

## Lage

Familienfreundliche Lage

Kinderkrippe, Kindergarten, Mittelschule sowie eine Bäckerei mit Postfiliale befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die beliebten Naherholungsgebiete Brombachsee und Altmühlsee liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern, Baden und Wassersport.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B466 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Schwabach und Nürnberg.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Duschbad



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dachboden



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer