



## 90602 Pyrbaum

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in Pruppach



**275.000 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**540 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 130 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 540 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 6                  |
| Badezimmer        | 2                  |
| Terrassen         | 1                  |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1955     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 275.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 20.09.2025  |
| gültig bis           | 19.09.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1955        |
| Wertklasse           | E           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 155,40      |
| Primär-Energieträger | Öl          |



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Zweifamilienhaus
- Baujahr ca. 1955/56
- Grundstücksfläche ca. 540 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- Leitungen im Haus 1998 erneuert
- Kunststofffenster aus dem Jahr 1994
- Dach und Dämmung 1998 erneuert
- Ölzentralheizung von 1997 und Brenner 2001
- zwei Tageslichtbäder mit Dusche und Badewanne
- Einbauküchen im Kaufpreis enthalten.
- Carport



## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1955/56 steht auf einem ca. 540 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Zimmer. Das Gebäude wurde technisch regelmäßig modernisiert: Dach und Dämmung wurden 1998 erneuert, die Ölzentralheizung stammt aus 1997 (Brenner 2001), die Kunststofffenster wurden 1994 eingesetzt und die Leitungen im Haus 1998 erneuert. Die Bäder im Erd- und Obergeschoss wurden 1998 modernisiert; das Dachgeschoss wurde vor ca. 20 Jahren ausgebaut und bei dieser Maßnahme ebenfalls mit Sanitäranlagen versehen.

Das Haus ist als Zweifamilienhaus konzipiert und bietet zwei eigenständige Wohneinheiten, die in ihrer Grundstruktur ähnlich sind, sich jedoch in Zuschnitt und Raumnutzung unterscheiden. Im Erdgeschoss erwarten Sie eine großzügige Küche mit Einbauküche (im Kaufpreis enthalten), ein helles Wohnzimmer sowie ein großes Schlafzimmer; das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit Dusche, Badewanne und Waschbecken ausgestattet, das WC mit Waschbecken ist separat angeordnet — beide Räume verfügen über Tageslicht. Im Obergeschoss steht ebenfalls eine Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) zur Verfügung; das Wohnzimmer ist ebenso hell gelegen und das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten. Anders als im Erdgeschoss wurden im Obergeschoss Bad und WC zusammengelegt; die Raumaufteilung und damit auch die Größe des Bades unterscheiden sich somit vom Erdgeschoss. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlich zwei Zimmer sowie ein kleines WC mit Waschbecken und Dusche und schafft damit weitere flexible Nutzflächen (z. B. für Kinder, Arbeiten oder Gäste).

Das Haus ist komplett unterkellert und umfasst einen Heizungsraum sowie zwei Kellerräume; eine Außentreppe ermöglicht den direkten Zugang in den Garten. Die südlich ausgerichtete Terrasse mit Überdachung aus den 2000er-Jahren lädt zum Verweilen ein. Abgerundet wird das Angebot durch einen vorhandenen Carport als Stellplatz.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin bei uns.

## Lage

Pruppach ist ein idyllischer Ortsteil des Marktes Pyrbaum im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und zählt rund 200 Einwohner. Eingebettet in malerische Natur mit Wäldern, Feldern und dem nahegelegenen Finsterbach genießen Sie hier Ruhe und Erholung abseits des Trubels.

Der Hauptort Pyrbaum ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten und Schulen. Über die Kreisstraße NM 6 ist Pruppach hervorragend angebunden, sodass auch die umliegenden Gemeinden sowie die Kreisstadt Neumarkt schnell erreichbar sind. Dank der verkehrsgünstigen Lage gelangen Sie zudem in etwa 30 Minuten nach Nürnberg und auch Regensburg ist in angenehmer Fahrzeit erreichbar.

Die waldreiche Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten ein und bietet damit einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen, ländliche Ruhe und die Nähe zur Stadt auf ideale Weise – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen.

































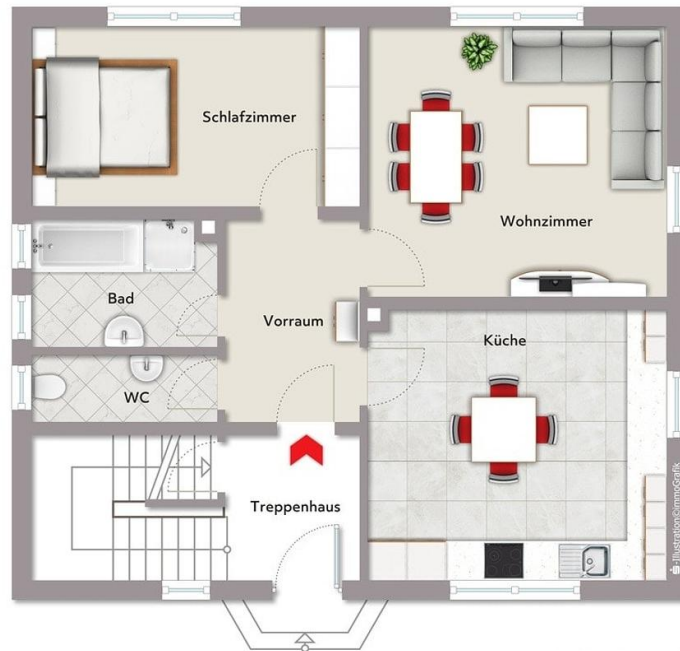












Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.