



## 91224 Pommelsbrunn

Fernblick wie auf einer Postkarte: Kleines Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in Pommelsbrunn



**268.000 €**

Kaufpreis

**90,79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1361 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Schweidler Immobilien**

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

[j.ulrich@schweidler-immobilien.de](mailto:j.ulrich@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,79 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.361 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	3

### Zustand

Baujahr	1933, 2015
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	268.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	21.09.2025
gültig bis	20.09.2035
Baujahr (Haus)	1933, 2015
Primär-Energieträger	Gas
Wärmewert	187,2
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	187,20



## Ausstattung

### Allgemein

- Gartennutzung ✓
- Abstellraum ✓

### Heizungsart

- Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

- Carport ✓

### Bad

- Dusche ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Befeuerung

- Gas ✓



## Beschreibung

Manchmal betritt man ein Haus und merkt ziemlich schnell: Das ist kein 08/15-Angebot. Hier ist etwas anders. Vielleicht liegt es am Ausblick. Vielleicht am gemütlichen Charakter. Wahrscheinlich an beidem. Dieses Einfamilienhaus in Pommelsbrunn hat genau diesen besonderen Mix. Ursprünglich 1933 erbaut und 2015 kernsaniert, zeigt es sich heute in einem gepflegten Zustand, in dem man nicht erst monatelang renovieren muss, bevor es wohnlich wird. Hier kann das Leben ziemlich direkt losgehen: Möbel rein, Ofen an, Aussicht genießen. Mit knapp 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich das Haus ideal für 2 bis 3 Personen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit toller Deckenhöhe, sichtbaren Holzbalken und einem Schwedenofen. Die separate Wohnküche bildet einen eigenen, gemütlichen Raum und bietet neben einer großzügigen Einbauküche auch ausreichend Platz für einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie der Heizungsraum. Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung aus dem Jahr 2015 mit eigenem Gastank.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Ebenfalls praktisch: ein zusätzliches WC. Denn seien wir ehrlich – nachts will keiner gerne bis ins Erdgeschoss laufen.

Und jetzt zum eigentlichen Highlight dieses Angebots: die Lage. Das Haus liegt oben am Berg und genau dadurch entsteht dieser besondere Fernblick, der wie eine kleine tägliche Auszeit ist, nur ohne Buchungsportal. Ein besonderer Pluspunkt: Trotz der erhöhten Lage ist der Garten nicht kompliziert oder nur mit Bergsteiger-Ausrüstung nutzbar, sondern schön eben. Auf dem rund 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist Platz für alles, was draußen Freude macht: gärtnern, Sonnenliege aufstellen oder einfach nur dasitzen und in die Landschaft schauen. Ein überdachter Freisitz, eine Terrasse sowie ein Abstellraum für Gartenmöbel und Gartengeräte stehen ebenfalls zur Verfügung. Damit ist auch an die praktischen Dinge gedacht – denn irgendwo müssen Liegestuhl und Grill schließlich hin.

Unterhalb des Hauses befindet sich ein eigener Carport mit zwei Stellplätzen. Von dort führt eine Stahltreppe hinauf zum Haus. Wir haben nachgezählt: Es sind 48 Stufen. Und genau die sorgen dafür, dass man oben nicht nur ankommt, sondern auch wirklich seine Ruhe hat. Belohnt wird man mit Privatsphäre, einem besonderen Wohngefühl und einem Ausblick, der jeden Schritt wert ist.

Dieses Haus ist ein besonderes Angebot für alle, die kein Haus von der Stange suchen, sondern ein Zuhause mit Wow-Faktor, Fernblick und Gartenidylle. Für Menschen, die Ruhe möchten, aber nicht fernab der Zivilisation leben wollen.

Gefunden, was Sie suchen? Dann zeigen wir Ihnen dieses charmante Häuschen mit Aussicht sehr gerne persönlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Sie wünschen sich noch mehr Grundstücksfläche? Dann lohnt sich ein Blick auf unser weiteres Angebot: den Bauplatz unterhalb des Hauses, der zusätzliche Möglichkeiten für die Zukunft eröffnet.

## Lage

Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in Pommelsbrunn, im Herzen der Hersbrucker Schweiz. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Wäldern und Wiesen und bietet mit zahlreichen Wander- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine gute Infrastruktur: Das ca. 2 km entfernte



Pegnitztal-Einkaufszentrum (PEZ) am Ortsrand von Hohenstadt sowie das dortige Gesundheitszentrum mit Klinik und Praxen sichern eine sehr gute Nahversorgung. Vor Ort befinden sich zudem zwei Kindergärten und die Grundschule; weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Hersbruck vorhanden. Die S-Bahn-Linie S1 bietet eine gute Anbindung nach Hersbruck und Nürnberg. Mit dem Auto erreicht man Hersbruck nach ca. 5 km, Lauf a.d. Pegnitz nach ca. 16 km; dort besteht auch Anschluss an die A9.

## **Sonstige Angaben**

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.





















