



## 91247 Vorra

# 2 ETW's mit variabler Nutzung in Naturlage von Vorra



**198.000 €**

Kaufpreis

**126 m²**

Wohnfläche

**20 m²**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



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

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Wohnfläche               | 126 m² |
| Nutzfläche               | 20 m²  |
| Zimmer                   | 4      |
| Schlafzimmer             | 2      |
| Badezimmer               | 2      |
| Balkone / Terrassen      | 1      |
| Balkon / Terrassenfläche | 11 m²  |
| Stellplätze              | 2      |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1961     |
| letzte Modernisierung | 2000     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 198.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Energieausweis

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Art                  | Bedarf         |
| Ausstelldatum        | 30.04.2025     |
| gültig bis           | 29.04.2035     |
| Baujahr (Haus)       | 1961           |
| Endenergiebedarf     | 193,00         |
| Primär-Energieträger | Elektroenergie |
| Wertklasse           | F              |
| Gebäudeart           | Wohngebäude    |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |

### Heizungsart

|      |   |
|------|---|
| Ofen | ✓ |
|------|---|

### Befeuierung

|         |   |
|---------|---|
| Elektro | ✓ |
|---------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Parkett | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse

- \* ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1.OG mit 4 Zimmern, 2 Balkonen, zwei Küchen und zwei Tageslichtbädern
- \* variable Nutzung als eine Gesamteinheit oder zwei abgeschlossene Wohneinheiten - Teilungserklärung ist vorhanden
- \* Grundbaujahr 1929 - Umbau 1961 - Erweiterung 1968
- \* nur zwei Eigentümer im Haus
- \* von 1985 bis ca. 2000 versch. Renovierungen, z.B. Erneuerung Fenster - Bäder - Böden - gepflegter Gesamtzustand
- \* im UG verschiedene Abstell- bzw. Funktionsflächen
- \* großzügiges Grundstück in Naturlage mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten
- \* 2 Garagen
- \* auf Wunsch Übernahme Möblierung, z.B. EBKÜ möglich
- \* sofort frei zum Bezug



## Beschreibung

Das in seiner Grundform ca. 1929 -als kleineres- erbaute Haus wurde 1961 vergrößert und 1968 durch einen weiteren Umbau zu einem geräumigen Wohnhaus mit vier Einheiten ausgebaut.

Die Verkaufseinheit befindet sich im 1.OG und verfügt über ca. 126 m<sup>2</sup> Lebensraum mit 4 Zimmern, zwei Bädern, zwei Küchen, Abstellraum und einen Balkon zur Süd- und einen weiteren zur Westseite.

Es besteht hier die Möglichkeit, beide Einheiten entweder einzeln - dann jeweils als 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon, Bad, Küche oder als Gesamteinheit mit angenehmem Wohnen auf einer Ebene zu nutzen. Die Einheiten wurden mit einer Teilungserklärung aufgeteilt.

Der Gesamtzustand kann als gepflegt bezeichnet werden. Als Böden sind Parkett-, Laminat- und Teppichböden verbaut. Auf der ganzen Ebene wurden isolierverglaste Fenster eingebaut. Die zwei vorhandenen Tageslichtbäder wurden ca. 2000 neu installiert.

Die Heizung erfolgt über Nachtspeicheröfen aus den neunziger Jahren, die Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler.

In der größeren Wohneinheit ist eine gut eingepasste EBKÜ mit Essplatz vorhanden, die im Preis enthalten ist. Die Immobilie ist noch komplett möbliert und kann bei Bedarf so übernommen werden.

Zur Verkaufsimmoblie gehören zwei Garagen, und verschiedene Abstell- und Funktionsräume im Keller, außerdem gibt es noch ein kleines Nebengebäude mit weiteren Nutzflächen. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit verschiedenen Grün- und Gartenflächen mit hohem Freizeitwert.

## Lage

Vorra - Naturlage ca. 300 m vom Hauptort Vorra entfernt - schönes Wohnen in reizvoller Natur - zahlreiche Freizeitmöglichkeiten - kurze Wege zur Bahnstation



















# 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.

