



## 92353 Postbauer-Heng

Herrliches Familiendomizil!  
Doppelhaushälfte & Garage & Garten,  
Postbauer-Heng



**390.000 €**

Kaufpreis

**142,46 m<sup>2</sup>** **301 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche Grundstücksfläche

**6**  
Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**  
Kirsch & Haubner Immobilien  
Tel.: 09181/82 65  
[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142,46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	301 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	12
---------------	----

### Zustand

Baujahr	2003
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2003



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Charmante Doppelhaushälfte in ortsnaher und familienfreundlicher Lage
- Ein Ort, das Familien Raum gibt, um anzukommen und Wurzeln zu schlagen
- Grundstücksfläche ca. 301 m<sup>2</sup>
- Solide Massivbauweise aus Leichtmauerziegel Poroton (36,5 cm)
- Baujahr 2003
- Großzügiger Wohnraum mit 5 Zimmern + Studio im Dachgeschoss
- Wohnfläche mit ca. 142,46 m<sup>2</sup>
- Eingewachsene Terrasse mit kleinem, pflegeleichtem Garten für entspannte Stunden im Freien
- Garage
- Heizung: Viessmann Vitodens 100 – moderne & sparsame Gas-Brennwerttechnik
- Fenster: 2-fach-verglaste Kunststofffenster der Marke Kömmerling
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss für ein angenehmes Wohngefühl

### Das Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen der Marke Hark und direktem Zugang zur Terrasse
- Warmer, einladender Essbereich
- Küche mit wertiger Nolte-Einbauküche
- Praktische Speisekammer direkt angrenzend
- Gäste-WC & Abstellraum

### Das Obergeschoss:

- Helles Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer mit bodentiefen Fenstern und angenehmer Raumhöhe
- Zeitloses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster, Fußbodenheizung und einem Doppelwaschbecken – eine Wohlfühlzone für die ganze Familie

### Das Dachgeschoss:

- Besonderheit: Ein Zimmer unter dem offenen Dachspitz mit über 3,5 Meter Raumhöhe – ein luftiges, beruhigendes Raumgefühl
- Zusätzlicher Abstell- und Stauraum

### Das Untergeschoss:

- Großer, vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit hochwertigen Teppich-Fliesen in Messe Qualität
- Heizungsraum inklusive Hauswirtschaft
- Lagerraum und Hobbyraum beheizbar, dadurch auch als Wohnraum nutzbar

### Renovierungen/Erneuerungen:

- 2022 Neuer Geschirrspüler der Marke Miele
- 2022 Neue Zirkulationspumpe für die Fuß- und Raumbeheizung
- 2025 Gastherme neuer Pumpenmotor
- Ab 01/2026 Glasfaseranschluss

### Energetische Werte:

- V, Gas, 124,2 kWh, Klasse D, Bj. 2003

Fazit: Wer ein Haus mit einer soliden Bauqualität, durchdachten Details und einer familienfreundlichen Lage sucht, findet hier ein Zuhause, welches Komfort, Geborgenheit und Zukunft vereint!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"



## Lage

---

- Ruhige Wohlfühlstraße – eine angenehm zurückgezogene Wohnlage, in der man ankommt
- 92353 Postbauer-Heng
- Familienfreundliches Umfeld – kurze Wege zu Kindergarten, Schulen und Spielplätzen, ideal für ein entspanntes Familienleben
- Natur direkt vor der Tür – Felder, Wälder und Spazierwege beginnen in direkter Nähe – perfekte Abendrunden oder Joggingstrecken
- Lebendige Ortsgemeinschaft
- Optimale Anbindung – schnelle Verbindung nach Neumarkt und Nürnberg, ideal für Pendler ohne Stress
- Einkaufsmöglichkeiten nah dran – alles Wichtige in wenigen Minuten erreichbar, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu müssen
- Hoher Freizeitwert – Sportvereine, Naturbad, Radwege machen die Lage lebens- und liebenswert
- Sichere, harmonische Nachbarschaft – ein angenehmes Umfeld zum Wohnen

## Sonstige Angaben

---

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

















