



92353 Postbauer-Heng

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



390.000 €

Kaufpreis

142,46 m² **301 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142,46 m ²
Grundstücksfläche	301 m ²
Zimmer	6

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2003

Allgemeine Infos

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

Zustand

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



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

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

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



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 m²
- Solide Massivbauweise aus Leichtmauerziegel Poroton (36,5 cm)
- Baujahr 2003
- Großzügiger Wohnraum mit 5 Zimmern + Studio im Dachgeschoss
- Wohnfläche mit ca. 142,46 m²
- 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 Wohlfühlloase 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















