



## 90602 Pyrbaum

Modern. Hochwertig. Ruhig.



**548.000 €**

Kaufpreis

**165 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**140 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 004991811299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 165 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 140 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 2                  |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 2013 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 548.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2013 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Außenmauerwerk und Innenwände aus Kalksandstein
- + Außenputz mit Vollwärmeschutz
- + Keller als Weiße Wanne, Innenwände aus Kalksandstein
- + Solare Warmwassererwärmung
- + Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, manuelle Kunststoffrollläden
- + Dezentrale Lüftungsanlage
- + Aluminium-Haustür
- + Pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden
- + Erdgeschoss mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung in den Wohnräumen; Obergeschoss, Dachgeschoss und teils Untergeschoss mit Heizkörpern ausgestattet



## Beschreibung

Ideal für die Familie mit einem Arbeitsbereich im Homeoffice präsentiert sich dieses Wohnhaus in ruhiger Lage Pyrbaums.

In schöner Lage integriert sich das kompakte Grundstück harmonisch in die Nachbarschaftsbebauung ein – modern und einladend im Stil.

Der Mittelpunkt Wohnen und Leben erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss mit einem offenen und lichtdurchfluteten Wohnen, Essen und Kochen. Wunderbar geplant integriert sich im Außenbereich die Terrasse mit einer idealen Überdachung und gleichzeitiger Beschattung.

Der Garderobenbereich ist klug eingerichtet. Ein Duschbad ergänzt idealerweise die Etage.

Rückzugsort für jedes Familienmitglied bietet das Obergeschoss. Drei Schlafräume sind individuell nutzbar. Eine wunderschöne Wellnessoase bietet das stilvolle Bad.

Zusätzliches Raumpotenzial befindet sich im Dachgeschoss. Hervorragend geplant kann dieses individuell genutzt werden.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und bietet Platz für Hobby, Vorrat und Technik.

Das Grundstück ist kompakt und sehr pflegeleicht angelegt.

Zwei Garagen, die idealerweise innen miteinander verbunden sind schließen sich dem Wohnhaus an.

## Lage

Der Markt Pyrbaum ist die westlichste und eine der walddreichsten Gemeinden der Oberpfalz. Mit seinen zahlreichen Wander- und Radwegen bietet die Ortschaft Gelegenheit für Ruhe und Entspannung in unverbrauchter Natur.

Mit den Nachbargemeinden Seligenporten, Rengersricht und Oberhembach zählt der Markt Pyrbaum rund 5 600 Einwohner.

Rund um den Alltag sind die Einwohner gut versorgt. Es befinden sich vor Ort eine Grundschule und eine Teilhauptschule. Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, zwei Kindergärten, eine Bücherei und einer Apotheke sind hier ebenfalls Allgemein-, Zahn- und Tierärzte zu finden.

Die Marktgemeinde ist über Kreisstraße und die Staatsstraße 2402 an das überörtliche

Verkehrsnetz sehr gut angebunden. Zur Auffahrt Allersberg der BAB München-Nürnberg (A9) sind es vom Ortsteil Seligenporten etwa 5 km. Die Entfernung zur Bundesstraße 8 beträgt 5 km. Über die Kreisstraße NM 17 und die Staatsstraße 2225 erreicht man in nur 20 Minuten Nürnberg.

Die Immobilie selbst ist nach Westen ausgerichtet.























