



91239 Henfenfeld

Vielseitiges Wohnhaus mit vielen Möglichkeiten in Henfenfeld !



695.000 €

Kaufpreis

210 m²

Wohnfläche

605 m²

Grundstücksfläche

10

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	210 m ²
Nutzfläche	115 m ²
Grundstücksfläche	605 m ²
Zimmer	10
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	40 m ²
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.03.2025
gültig bis	20.03.2035
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	105,60
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2024
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- überdachte Südterrasse - großer Balkon
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss

* ca. 210 m² Wohnfläche mit zwei separat nutzbaren Einheiten

* EG ca. 90 m² Wohnfläche - 3,5 Zi. mit großer überdachter Terrasse

* DG + Spitzboden ca. 110 m² Lebensraum mit Loggia

* Grundbaujahr 1970/Anbau 1990

* EG von 2020 bis 2022 modernisiert - DG + Spitzboden 1990 renoviert

* ca. 90 m² Nutzfläche mit großem Hobbyraum im UG

* sehr guter Gesamtzustand:

- GZH von 2011
- Erneuerung Dacheindeckung mit Dämmung + Installation Solaranlage 2014
- Einbau Kunststofffenster 2018



- * ca. 602 m² Grund mit Grünflächen und gepflastertem Hofbereich
- * drei Garagen
- * sofort zum Bezug



Beschreibung

Das in seiner Grundform 1970 erbaute Zweifamilienhaus wurde 1990 zu seiner aktuellen Größe erweitert. Es stehen jetzt ca. 210 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die Einheit im EG bietet ca. 90 m² Lebensraum mit 3,5 Zimmern, Küche, einem schicken Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und eine sonnige, überdachte Terrasse. Das EG stellt sich in neuwertigem Zustand dar und wurde von 2020 bis 2022 aufwendig modernisiert - neue schicke Böden, Fußbodenheizung usw.

Die zweite Einheit befindet sich im DG des sehr gepflegten Hauses. Hier stehen nochmals ca. 90 m² Wohnfläche mit 3,5 Zimmern, Tageslichtbad und Küche bereit. Eine geräumige Loggia rundet diese ebenfalls sehr helle Wohneinheit ab.

Als zusätzlichen Pluspunkt gibt es im Spitzboden des Hauses noch ein geräumiges Studiozimmer mit besonderem Flair.

Das durchdacht geplante Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich ca. 90 m² Nutzfläche mit einem großen Hobbyraum und verschiedene Funktionsflächen wie Waschküche, Keller- bzw. Abstellräume. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine GZH, zusätzlich wurde noch eine Solaranlage installiert.

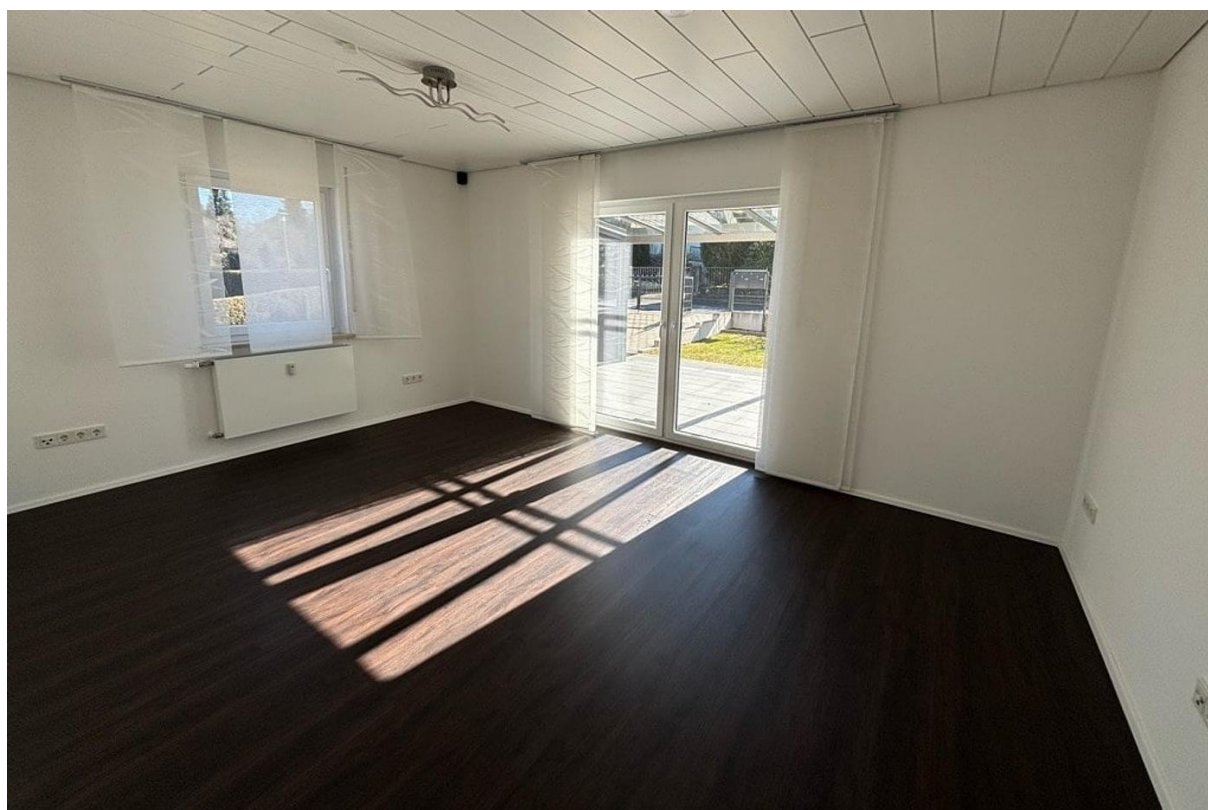
Das Gesamthaus wurde durch verschiedene Modernisierungen, z.B. 2014 Erneuerung der Dacheindeckung mit Aufsparrendämmung, 2018 Einbau von Kunststofffenstern und 2011 Erneuerung der GZH auf sehr gutem Zustand gehalten.

Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 602 m² Grund drei Garagen und ein gepflasterter Hofbereich. Eine ebene Grünfläche zur Südseite rundet das gute Gesamtbild dieser zum Bezug frei stehenden Immobilie ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

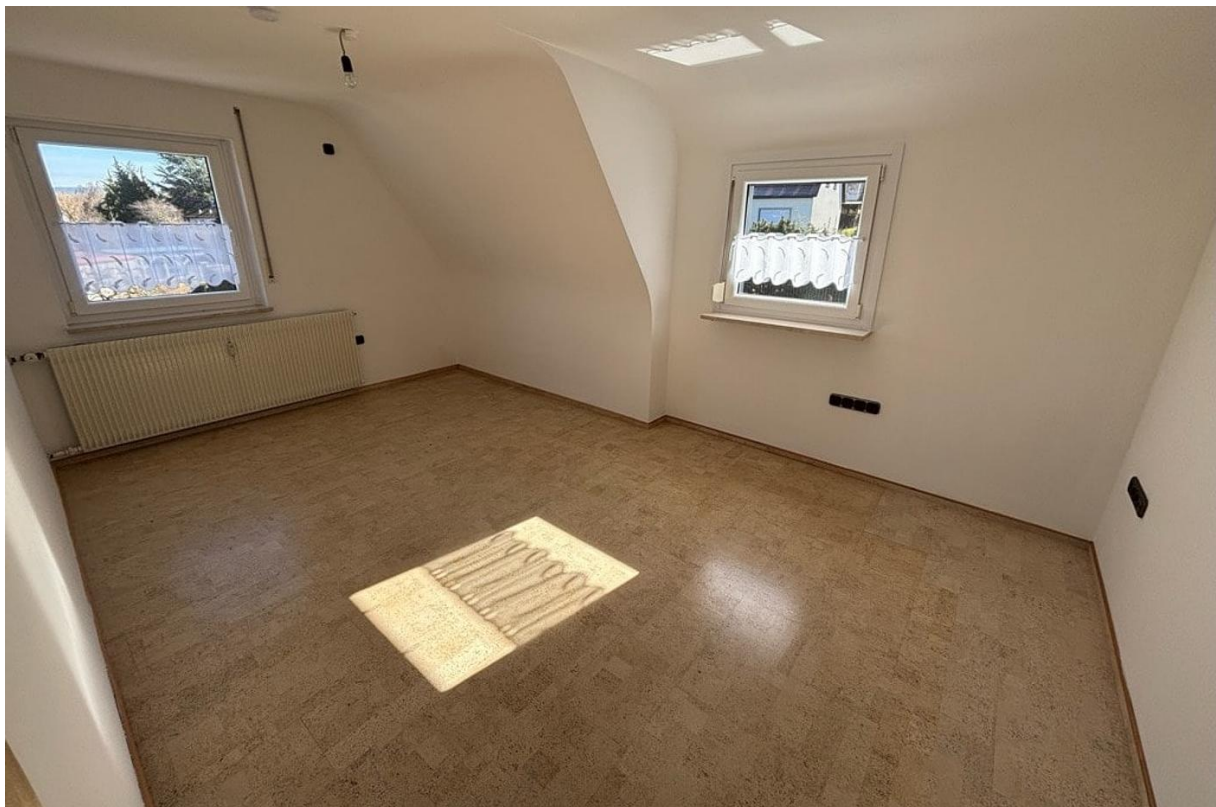
Lage

Henfenfeld - Ortsrandlage - Nähe S-Bahnlinie - gute Infrastruktur - Grundschule, Kindergarten und kleinere Einkaufsmöglichkeiten direkt am Ort - sehr gute Verkehrsanbindung über S-Bahn und Autobahnanschluss A 9 - kurze Wege nach Hersbruck mit weiterführenden Schulen - umfangreiche Freizeitmöglichkeiten





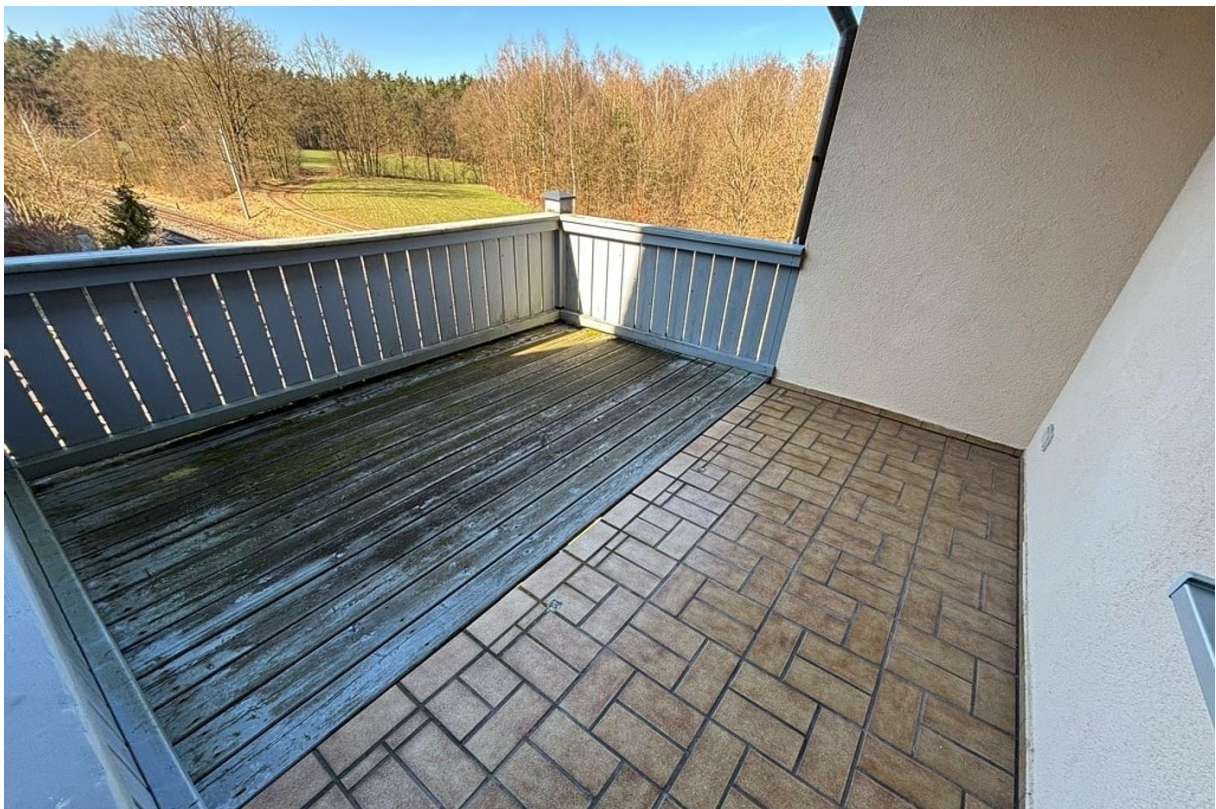
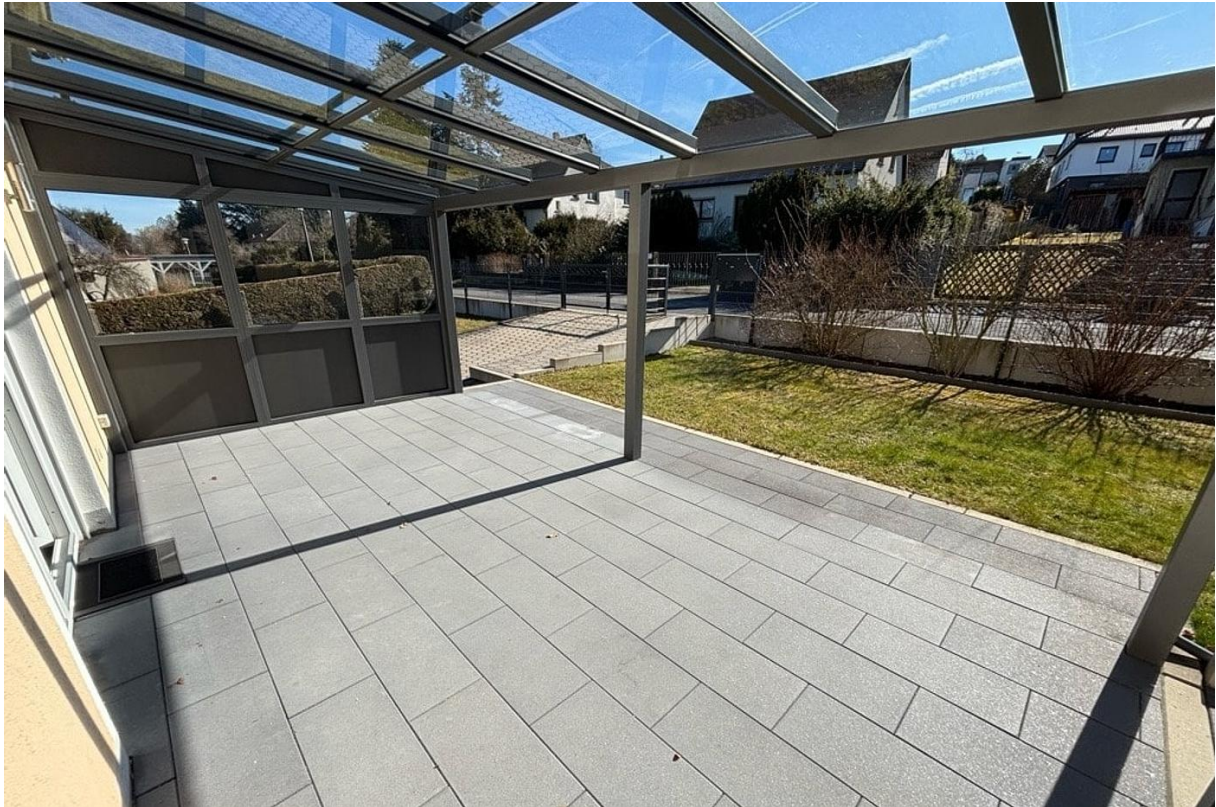


















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

