



91236 Alfeld

Gepflegtes Wohnhaus in ruhiger Lage



299.000 €

Kaufpreis

168 m²

Wohnfläche

266 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m ²
Nutzfläche	78 m ²
Grundstücksfläche	266 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	50 m ²
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.06.2026
gültig bis	22.06.2036
Baujahr (Haus)	1974
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	134,10



Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2018
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- * ca. 168 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- * 5,5 Zimmer - zwei Tageslichtbäder - sep. WC im EG
- * sonniger Balkon mit freiem Ausblick - große Terrasse mit hohem Freizeitwert
- * Bj. 1974/75 - von 2001 bis 2018 teilrenoviert, z.B.
 - Einbau von Kunststofffenstern im Zeitraum von 2016 bis 2018
 - ÖZH Bj. 2001
 - Erneuerung Balkongeländer 2020, usw.
- * guter Zustand
- * ca. 78 m² Nutzfläche im Souterrain
- * großer Hobbyraum mit guten Lichtverhältnissen
- * Garage - Werkstatt - versch. Funktionsflächen
- * ca. 206 m² Grund in ruhiger Lage



- * kleine Grünfläche mit Freizeitwert von der Gemeinde gepachtet
- * Immobilie ist aktuell eigengenutzt - frei nach Absprache



Beschreibung

Das ca. 1974/75 erbaute Wohnhaus befindet sich in sonniger Lage von Alfeld und bietet auf zwei Ebenen ca. 168 m² Lebensraum mit Balkon und großer Terrasse.

Im Souterrain stehen ca. 78 m² Nutzfläche mit Werkstatt, Garage und verschiedenen Funktionsflächen zur Verfügung.

Durch verschiedene Modernisierungen, z.B. Einbau von neuen Kunststofffenstern mit 3-Fachverglasung im Zeitraum von 2016 bis 2018, Erneuerung des Balkongeländers, Austausch der ÖZH 2001 und teilweiser Erneuerung der Böden, wurde die Immobilie in sehr gutem Zustand gehalten.

Im EG des Hauses befinden sich das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, bzw. der großzügigen Sonnenterrasse, ein gut einzurichtendes Schlafzimmer, die schöne eingerichtete Küche (EBKÜ inkl.) ein Tageslichtbad und das sep. WC. Es ist hier somit im Bedarfsfall möglich, für zwei Personen auf einer Ebene zu Wohnen.

Im DG des gut geplanten Hauses befinden sich drei helle Räume, ein aktuell als Sauna genutzter kleiner Raum (Anschlüsse für Küche vorhanden) und ein zweites Tageslichtbad. Diese Einheit bietet somit die Möglichkeit entweder als Ergänzung des EG für eine Familie oder auch eine Nutzung des Hauses durch zwei Parteien.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine ÖZH aus dem Jahr 2001, für die Warmwasseraufbereitung wurden als Unterstützung Solarplatten verlegt. Im Wohnzimmer kann in der Übergangszeit ein Kaminofen für gemütliche Wärme mit Holzbefuerung sorgen.

Eine geräumige Garage direkt im Haus und ein Carport vor dem Hauseingang ermöglichen eine gute Unterstellung von PKW's.

Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 206 m² Grund, der größtenteils überbaut ist. Eine kleinere Grünfläche direkt am Haus befindet sich im Besitz der Gemeinde und wurde zu einem niedrigen Pachtzins angemietet.

Die Immobilie wird aktuell eigengenutzt und steht nach Absprache frei zum Bezug.

Lage

Alfeld - sehr gute Infrastruktur - Grundschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen direkt am Ort - sehr gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg bzw. Amberg - nur ca. 2 Autominuten zum Autobahnanschluss A 6 - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.









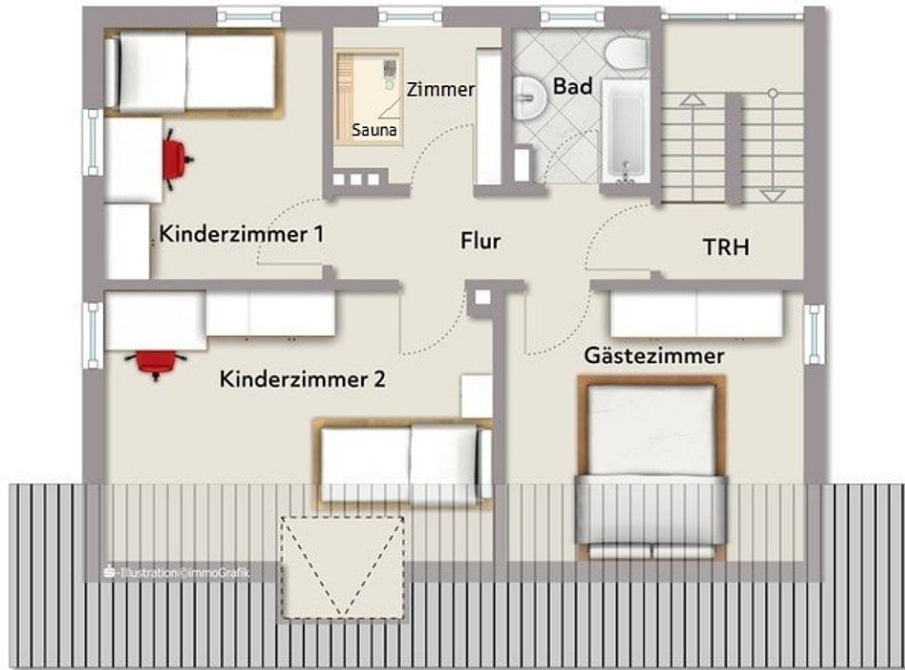




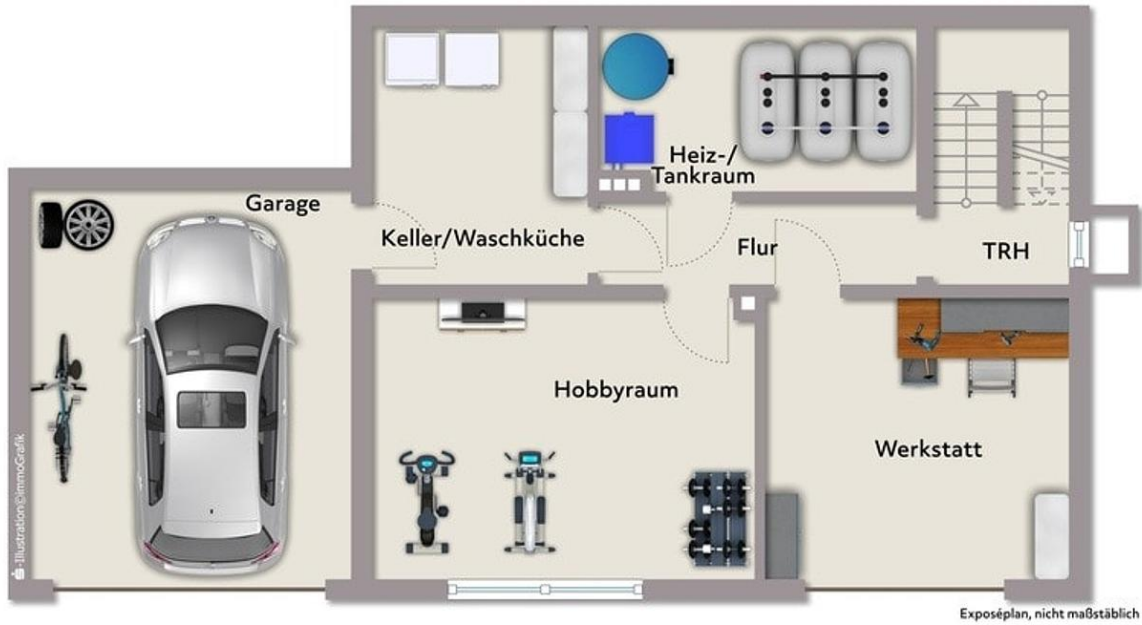


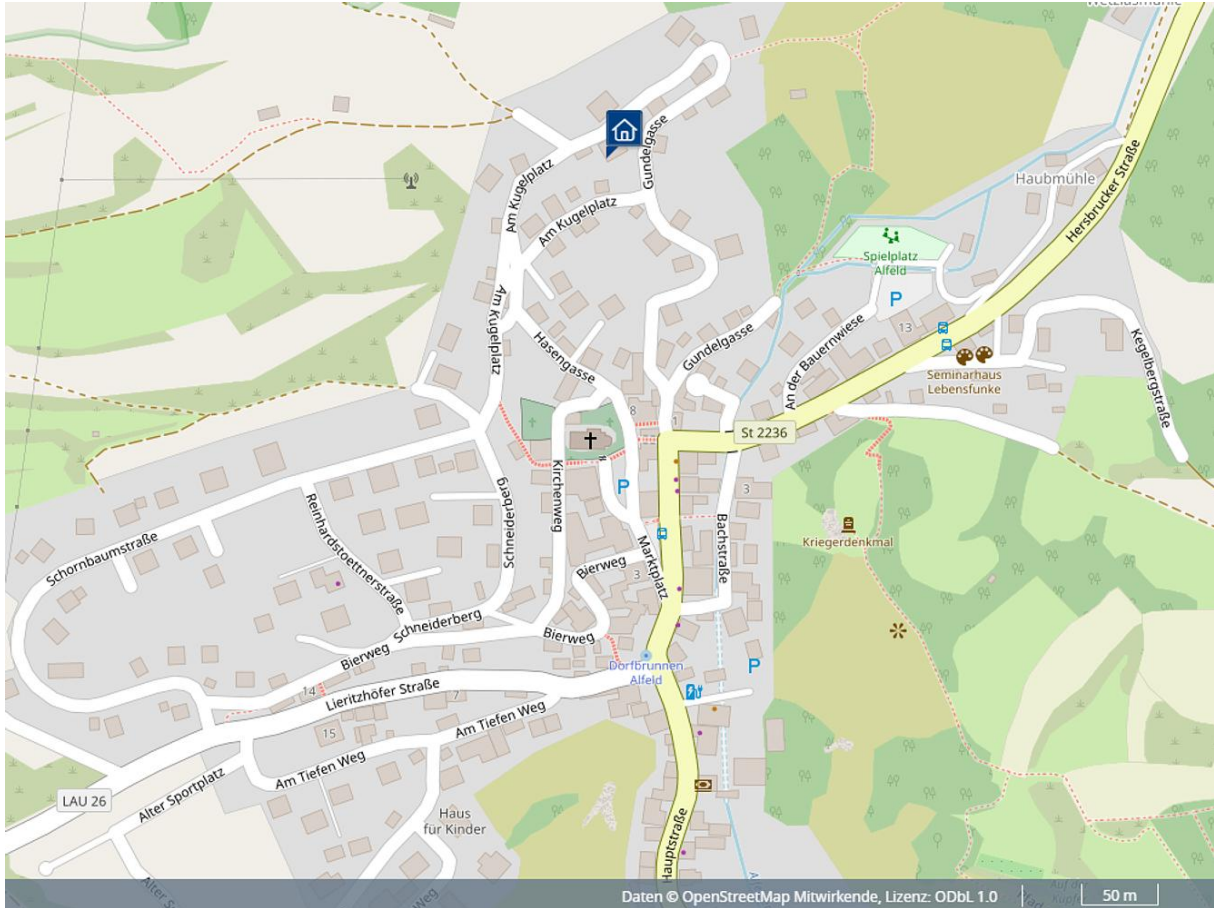






Exposéplan, nicht maßstäblich





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.

