



## 90602 Pyrbaum

# HEGERICH: Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten und idyllischem Gartenparadies



**440.000 €**

Kaufpreis

**160,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**711 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160,4 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	711 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1984
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.01.2025
gültig bis	24.01.2035
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	207.1
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Terracotta	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Gestaltung
- Eindrucksvoller Wintergarten mit ganzjährigem Blick in den Garten
- Gepflegtes Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten
- Charmante Architektur mit klassischem Satteldach
- Über 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Großzügiger Hobbykeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Isolierter und begehrter Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- Zwei Tageslichtbäder
- Balkon sowie überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- Garage mit praktischem Abstellraum vorhanden
- Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht
- Stilvolle Holzelemente im Innenbereich



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt durch seine besondere Architektur, ein großzügiges Raumangebot und ein idyllisches Grundstück in angenehmer Wohnlage. Bereits von außen präsentiert sich die Immobilie mit einem einladenden Erscheinungsbild, geprägt von einem klassischen Satteldach, einem gepflegten Garten sowie liebevoll angelegten Grünflächen, die zum Verweilen und Genießen einladen. Eine Garage sorgt für Komfort und ermöglicht praktische Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle und großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss, der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre schafft. Direkt angrenzend befindet sich der beeindruckende Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Blick in den Garten bietet und zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Von hier aus gelangen Sie auch auf die Terrasse – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Die Küche ist funktional geschnitten und fügt sich harmonisch in den Grundriss ein. Ein Badezimmer sowie die Diele komplettieren diese Ebene.

Im Dachgeschoss erwarten Sie mehrere gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer sorgt hier für zusätzlichen Komfort. Ein Balkon rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Zusätzlich steht ein isolierter und begehbare Dachboden zur Verfügung, der praktischen Stauraum bietet.

Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Nutzflächen und vielseitige Verwendungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Stauraum oder für individuelle Gestaltungsideen. Sie finden hier neben klassischen Nebenräumen auch größere Flächen, die flexibel genutzt werden können.

Besonders hervorzuheben ist das liebevoll angelegte Grundstück mit gepflegtem Garten, der sowohl Familien als auch Gartenliebhabern viel Raum zur Entfaltung bietet. Eine überdachte Terrasse schafft zudem einen geschützten Außenbereich, der zu gemütlichen Stunden einlädt.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Platzangebot und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung – perfekt für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Pyrbaumer Ortsteil Rengersricht, einem kleinen, gewachsenen Dorf mit ländlichem Charme und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre. Hier genießen Sie ein entspanntes Leben abseits von Hektik und Verkehr, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit viel Grün, Feldern und Wäldern.

Rengersricht zeichnet sich durch seine familiäre Nachbarschaft und die gewachsene Dorfstruktur aus – ein idealer Ort für alle, die Ruhe, Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld schätzen. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zum Hauptort Pyrbaum, der nur wenige Fahrminuten entfernt liegt und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten bietet.

Die umliegende Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Besonders für Familien und Naturliebhaber bietet die Lage einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Trotz der ruhigen Dorfidylle ist die Anbindung an die umliegenden Städte sehr gut. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen erreichen Sie die Metropolregion Nürnberg sowie Neumarkt und



weitere wichtige Ziele in kurzer Zeit – ideal für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.

Insgesamt vereint Rengersricht ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit und bietet somit die perfekte Grundlage für ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Wohnen.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)











Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich