

# Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Max-Wiesent-Str. 14  
91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis: 330.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 150,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.091,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Objekt-Nr.: 1212032

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Alexander GROSS  
ALEXANDER GROSS Immobilien GmbH  
info@gross-immo.de  
+49 171 7422181

Objektart	Haus
Anzahl Terrassen	1
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Objektzustand	Gepflegt
Bezug ab	01.05.2024
Baujahr	1979
Anzahl Garage	2
Anzahl Stellplatz	2
Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	212,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	28.02.2024
Energieausweis gültig bis	27.02.2034
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Provision	2,98 % Käuferprovision (inkl. 19 % Mehrwertsteuer)

# Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Objekt-Nr. 1212032: Max-Wiesent-Str. 14 - 91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis:	330.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	150,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.):	1.091,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5

## Objektbeschreibung

Walmdachbungalow mit Fernblick . . .

Das Haus besticht trotz seines Alters durch seine moderne Architektur und bietet auf der erdgeschossigen Wohnfläche (rd. 110 qm), sowie in dem ausgebauten Untergeschoss zu Wohnzwecken (rd. 40 qm verteilt auf zwei Zimmer + Duschbad) ausreichend Platz für Ihre Familie.

Zudem verfügt das Anwesen über einen beheizbaren Wintergarten auf der Südseite mit rd. 12 qm und einer riesigen Terrasse mit rd. 62 qm!

Das in 1979/80 erstellte Haus (Quelle-Fertighaus Typ St. 111-W) im Bungalowstil befindet sich auf einem 1.091 m<sup>2</sup> großen, tollen Grundstück mit herrlichem Ausblick in Auerbach - Degelsdorf.

Auf das konventionell erbaute Unter-/Kellergeschoss wurde ein Walmdachbungalow erdgeschossig errichtet. Auf die Fertighauskonstruktion wurde im Zuge der Baufertigstellung ein Vollwärmeschutz aufgebracht (zw. 6 und 8 cm).

Das Erdgeschoss verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten und auf die Terrasse. Ein Schlafzimmer, ein oder zwei Kinderzimmer (Leichtbauwand), ein geschmackvoll eingerichtetes Bad mit Badewanne und Dusche, sowie die Küche, ein Abstellraum und ein Gäste-WC.

Das Untergeschoss beherbergt neben dem Heizungskeller- und Tankraum, weitere Räumlichkeiten als Lagerflächen, Waschküche etc. Zwei weitere Zimmer (kleine "Einliegerwohnung") mit Duschbad und Ausgang in den ansprechend angelegten Gartenbereich mit Gartenhäuschen

rundet dieses Geschoss mit den danebenliegenden Garagen, die elektrisch betrieben werden können, ab.

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über den südlichen Schleifmühlweg. Hier kann das Anwesen trockenen Fußes über die Garagen oder die separate Eingangstüre im Untergeschoss betreten werden.

Der Haupteingang des Wohnhauses ist straßenseitig im Erdgeschossbereich an der Max-Wiesent-Straße.

## Lagebeschreibung

Auerbach in der Oberpfalz ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Weizsach, ca. 55 Kilometer nordöstlich von Nürnberg.

Degelsdorf ist ein beschaulicher, ruhiger Ortsteil mit nahezu reiner Wohnbebauung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken, Ärzte, Banken, Restaurants, Friseure, Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 5 Fahrminuten im 3 km entfernten Auerbach zu erreichen; alternativ gibt es eine kürzere, ca. 2 km Fuß - / Radwegroute über das LBV-Naturschutzgebiet Grubenfelder Leonie.

Kita, KiGa, Grundschule, Mittel - und Realschule sind in Auerbach, weiterführende Schule / Gymnasium im ca. 20 km entfernten Eschenbach/Opf. (ca. 16 Fahrminuten), alternativ im rd. 11 km entfernten Pegnitz.

Naherholung Groß geschrieben: Freizeitaktivitäten und Sehenswürdigkeiten sind in der Gegend umfangreich möglich und vorhanden, z.B.

# Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Objekt-Nr. 1212032: Max-Wiesent-Str. 14 - 91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis:	330.000,00 €
Wohnfläche (ca.):	150,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.):	1.091,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5

Steinerne Stadt, Bergbaumuseum, Vogelherdgrotte, Naturpark Fränkische Schweiz, Erlebnisfelsen oder auch Kletterfelsen in Neuhaus und ein Golfplatz im 20 km entfernten Pottenstein.

weiter Informationen unter: [www.auerbach.de](http://www.auerbach.de)

## Ausstattung

weitere Details / Erneuerungen:

- Ölzentralheizung mit Kunststofftanks 3 x 1.600l (2005)
- Anbau Wintergarten (1998) rd. 12 qm beheizbar
- Wohnzimmer + Bäder + Gäste-WC (1998-2001)
- 2 Garagen mit elektrischen Schwingtoren (Doppelgarage massiv gemauert)
- Terrasse erdgeschossig mit rd. 62 qm
- Gartenhäuschen zum Feiern oder für Gartengeräte
- wunderschön angelegter, pflegeleichter Garten

## Sonstiges

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind. Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Das Anwesen ist noch größtenteils möbliert, jedoch kurzfristig bezugsfertig und frei.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.

## Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Objekt-Nr. 1212032: Max-Wiesent-Str. 14 - 91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis: 330.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 150,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.091,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5



ansicht\_hauseingang\_nordseite



terrassenblick



ansicht\_südseite



hofeinfahrt

# Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Objekt-Nr. 1212032: Max-Wiesent-Str. 14 - 91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis: 330.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 150,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.091,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5



wintergarten



essbereich



wohzimmer\_terrasse



wohzimmer

# Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Objekt-Nr. 1212032: Max-Wiesent-Str. 14 - 91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis: 330.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 150,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.091,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5



schlafzimmer



kinderzimmer1+2



bad\_1



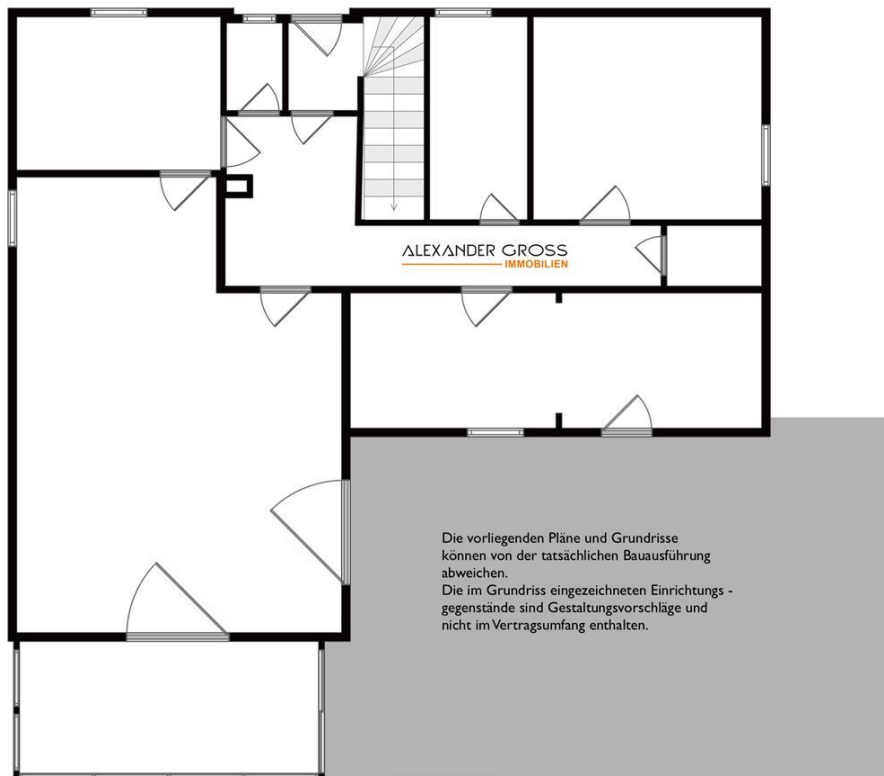
bad\_2

# Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Objekt-Nr. 1212032: Max-Wiesent-Str. 14 - 91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis: 330.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 150,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.091,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5



grundriss\_eg\_au\_mw\_14

# Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Objekt-Nr. 1212032: Max-Wiesent-Str. 14 - 91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis: 330.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 150,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.091,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5



Die vorliegenden Pläne und Grundrisse können von der tatsächlichen Bauausführung abweichen.  
Die im Grundriss eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und nicht im Vertragsumfang enthalten.

grundriss\_ug\_au\_mw\_14

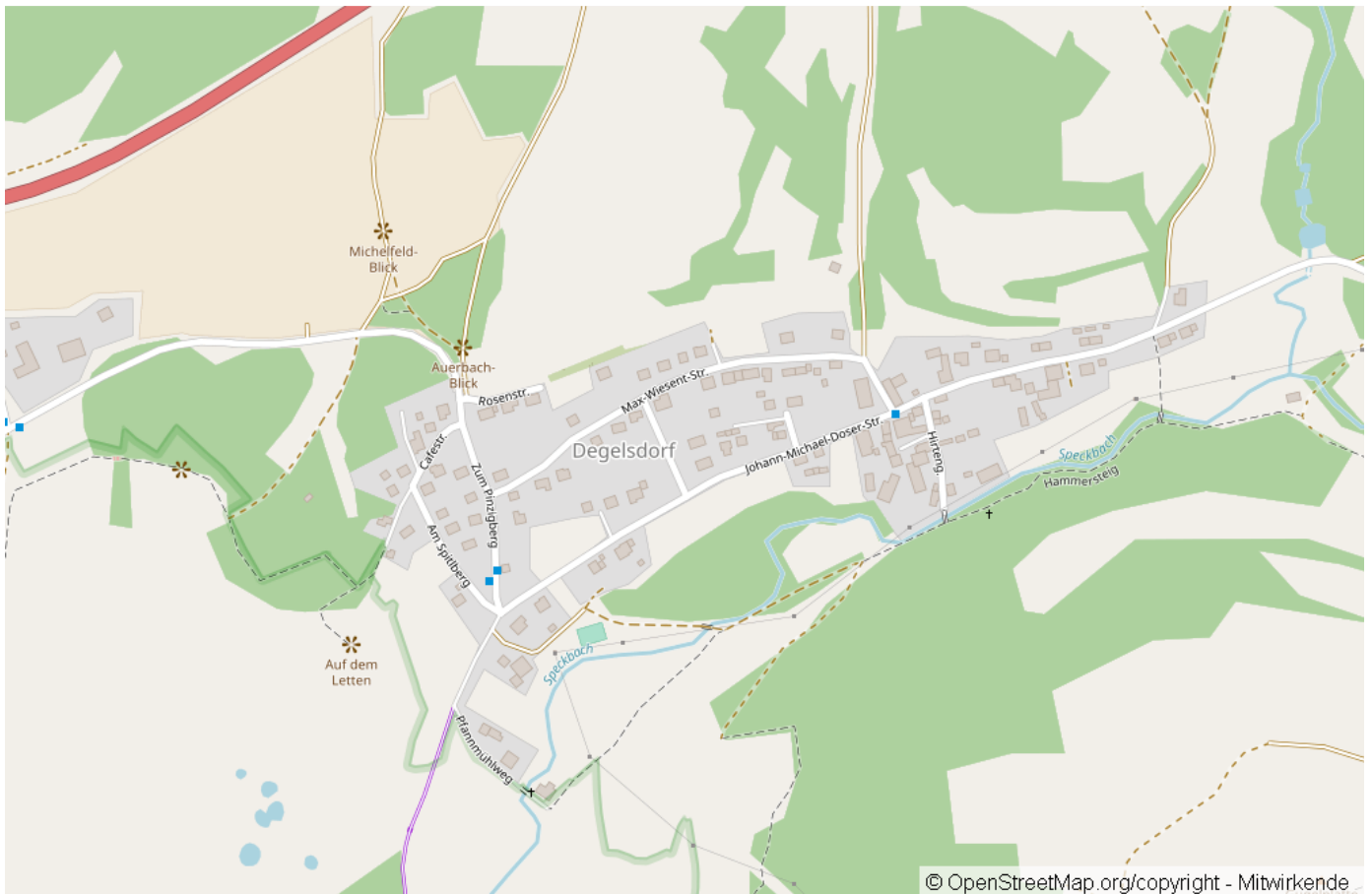


# Gepflegtes EFH mit Wohlfühlfaktor in Auerbach , Oberpf



Objekt-Nr. 1212032: Max-Wiesent-Str. 14 - 91275 Auerbach , Oberpf

Kaufpreis: 330.000,00 €  
Wohnfläche (ca.): 150,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.091,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5



Max-Wiesent-Str. 14, 91275 Auerbach , Oberpf