

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sulzkirchen bei Freystadt Hochwertiges Einfamilienhaus mit Charme und individuellem Gestaltungsspielraum



Objekt-Nr. **OM-304183**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Cornelia Noe  
Mobil: 0151 70000808

92342 Sulzkirchen bei Freystadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	969,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist leerstehend, besichtigungs- und bezugsbereit!

Wohnfläche: 198 m<sup>2</sup>

zusätzliche Nutzfläche: 137 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 969m<sup>2</sup>

Das Haus ist 1,5 stöckig und sehr gut durchdacht gebaut worden - ein angenehmes barrierefreies Wohnen auf einer Ebene mit großen Kinderzimmern im Obergeschoss.

Je nach Bedarf lässt das Haus viel individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgauben oder Erweiterungen) zu.

Das Haus besitzt folgenden Aufbau und folgende Highlights:

- Geräumiges und helles 30m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit großem Süd-Panoramafenster und einer überdachten Südwest-Terrasse sowie einer gepflasterten offenen Gartenterrasse
- Großzügiger Eingangsbereich mit Marmor, Platz für eine große Garderobe und einer schönen Holzterrasse
- Einbauküche (2022) inkl. Elektrogeräte mit separater Speise und offenem Zugang zum Esszimmer
- 2 Balkone im 1. OG sowie 1 Balkon im Schlafzimmer
- 5 Kinder/Gäste-/Büro-Zimmer sowie 1 Elternschlafzimmer
- 1 großes Badezimmer mit barrierefreier und bodenebener Dusche sowie im 1.OG ein kleines Badezimmer mit WC und Dusche
- Stäbchenparkett (8mm) im Großteil des gesamten Wohnbereichs, im gesamten 1. OG wurde dies 2024 fachmännisch frisch abgeschliffen und matt lackiert
- voll unterkellert mit beheizbarem 30 m<sup>2</sup> Hobbyraum, 4 Vorrats- oder Lagerräume, mit 2,3 m Deckenhöhe und schwimmendem Estrich, trocken und hochwertig
- Heiz- und Technikraum mit Buderus Öl-Zentralheizung + Warmwasser (Bj. 2008) und 7000 Liter Heizöltank sowie einem separaten Waschbecken z.B. nach Gartenarbeiten
- Garage mit elektrischem Tor und Zugang direkt zum Haus sowie eine weitere Stellplatzmöglichkeit vor der Garage
- 969 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit Gestaltungsspielraum im Garten
- Gartenunterstand, inklusive einer Outdoorküche für Grill- und Kochmöglichkeiten
- Gedämmerter Pfettendachstuhl mit 20°-Neigung und Ausrichtung nach Süden – Ideal für die Errichtung großer Dachgauben und/oder eine großflächige Solar- oder PV-Anlage
- Hochwertiger Massivbau mit 36,5 cm Ziegelmauerwerk

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Haus wurde in liebevoller Handarbeit gebaut. Die Verarbeitung und Bausubstanz sind erstklassig!

## Lage

- Das Haus steht im Dorf Sulzkirchen am Main-Donau-Kanal mit mehr als 950 Jahren Dorfgeschichte und 579 Einwohnern (Stand 2023) neben einem örtlichen Kinderspielplatz
- Sulzkirchen ist Teil der Gemeinde Freystadt - zweitgrößte Großgemeinde des Landkreises Neumarkt i. d. OPf. mit über 9.400 Einwohnern
- Die Stadt Freystadt (3km Entfernung) bietet eine sehr gute Nahversorgung mit Banken, vielen Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Discounter, Supermärkte etc.
- Ca. 15 km bis nach Neumarkt i. d. Opf. in rund 20 Minuten mit dem Auto
- Metropolregion Nürnberg
- Nähe des Rothsee-Gebietes - ca. 40 km südlich von Nürnberg und ca. 60 km nördlich von Ingolstadt
- Nähe Autobahnanschluss A9 (Autobahnauffahrt Allersberg und Sindlersdorf)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	196,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick von Norden



Blick von Südosten

# Exposé - Galerie



Blick Zufahrt Ortseingang



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausflur und Garderobe



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Terrassenausgang West

# Exposé - Galerie



Hauseingang von innen



Esszimmer mit Terrassenausgang

# Exposé - Galerie



Terrasse - Zugang vom Esszimmer



Esszimmer Zugang zur Küche

# Exposé - Galerie



Küche Blick von der Speise



Küche

# Exposé - Galerie



Küche - Zugang vom Flur



Speisekammer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmereingang



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro oder Schlafzimmer Ost



Ankleide oder Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppenaufgang 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Kinderzimmer - Ost mit Balkon

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer - Ost mit Balkon



Kinderzimmer - Süd

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer - West mit Balkon



Kinderzimmer - West mit Balkon

# Exposé - Galerie



Zugang West Balkon



Flur 1. OG



Bad klein 1. OG

# Exposé - Galerie



Treppenabgang



Kellerflur

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Zugang zu 4 Kellerräumen



Heiz- und Technikraum

# Exposé - Galerie



Waschbecken und Zugang Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Unterstand und Outdoorküche



Offene Terrassenerweiterung