

# Exposé

## Bungalow in Pyrbaum

### Pyrbaum - Bungalow - provisionsfrei : freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-317440

#### Bungalow

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Mahler  
Mobil: 0176 18127134

Lerchenstraße 9  
90602 Pyrbaum  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahmedatum	01.02.2025
Grundstücksfläche	764,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Bungalow mit großem Garten und Doppelgarage in Pyrbaum.

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow in ruhiger Lage in 90602 Pyrbaum. Das 1978 in massivbauweise errichtete Haus bietet auf einer Ebene die Wohnfläche von 127 m<sup>2</sup>, verteilt auf einen offenen Bereich mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer mit Wintergarten. Zusätzlich bietet das Erdgeschoss ein Badezimmer, einen Abstellraum, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie den Eingangsbereich mit Nische für Garderobe, ein Gäste WC und die Treppe zum Untergeschoss.

Im UG befindet sich ein großer Hobbyraum in Wohnraumqualität mit eigener Dusche. Außerdem bietet der Keller einen Abstellraum, einen Lagerraum mit Treppenzugang zum Garten, einen Partyraum, ein weiteres Badezimmer und den Heizraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Hausarbeit.

Genügend Platz zum entspannen bietet das großzügige Grundstück mit 764 m<sup>2</sup>.

Highlights:

- Wohnfläche: 127 m<sup>2</sup> auf einer Ebene
- Erstbezug: 1978, seitdem nur ein Eigentümer
- Grundstücksgröße: 764 m<sup>2</sup>
- Großer Garten mit viel Gestaltungspotenzial
- Doppelgarage
- Ruhige und familienfreundliche Lage

Der Bungalow überzeugt durch seine praktische Aufteilung und den großen Garten, der ideal für Gartenliebhaber und Familien ist. Die Doppelgarage bietet mit ca.49 qm ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude wurde immer ordentlich gepflegt und instand gehalten. Die Heizungsanlage wurde im Jahre 2006 durch eine Öl Brennwert Heizung ersetzt.

Das Haus liegt in einer beliebten Wohngegend von Pyrbaum, die durch eine gute Anbindung und eine angenehme Nachbarschaft besticht.

Ist Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Gemeinde Pyrbaum (PLZ 90602) liegt idyllisch im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz, Bayern, und vereint ländliche Ruhe mit hervorragender Anbindung an das urbane Leben. Mit rund 5.500 Einwohnern bietet Pyrbaum eine angenehme, familiäre Atmosphäre und ist besonders bei Naturliebhabern und Familien beliebt.

Pyrbaum liegt etwa 25 km südöstlich von Nürnberg und ca. 15 km nordwestlich von Neumarkt in der Oberpfalz. Über die nahegelegenen Autobahnen A9 und A3 sind Sie optimal an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Auch öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Wander- und Radwege führen durch die umliegenden Wälder und Wiesen, und im nahegelegenen Schwarzachtal können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung sind vor Ort vorhanden. Pyrbaum bietet zudem eine lebendige Vereins- und Kulturszene.

In Pyrbaum wohnen Sie in einer naturnahen, ruhigen Umgebung mit allen Vorzügen einer gut entwickelten Infrastruktur und der Nähe zu Großstädten wie Nürnberg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Westseite

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Ansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Blick zu Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer Blick zu Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

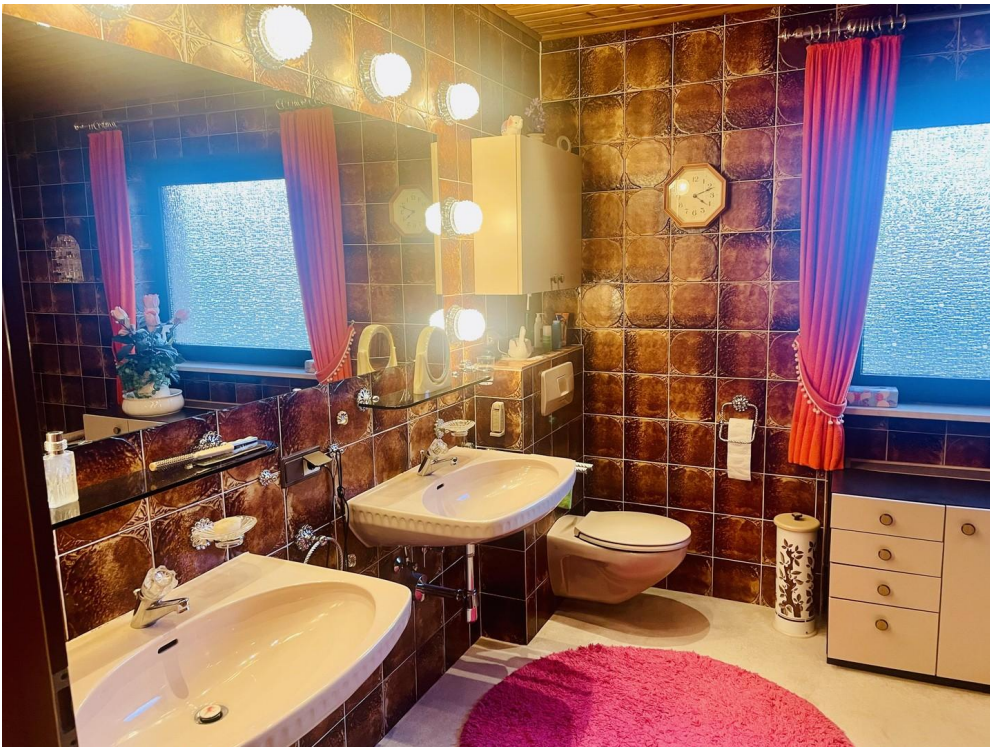


Wintergarten

# Exposé - Galerie

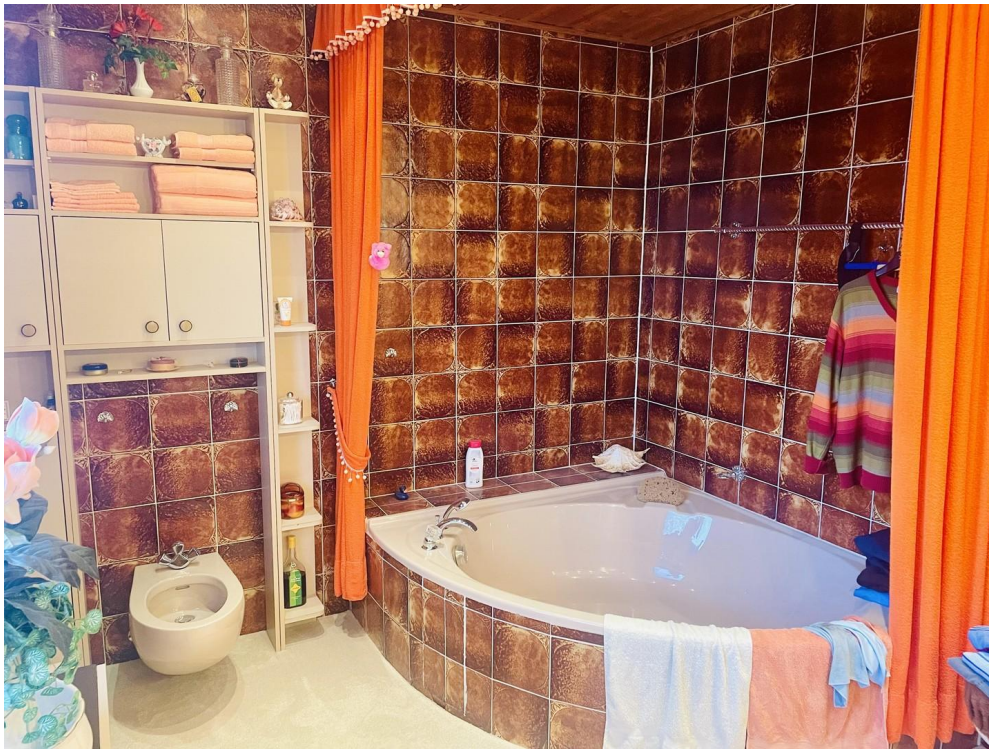


Terrasse



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Hobbyraum UG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum UG



Hobbyraum UG

# Exposé - Galerie



Dusche am Hobbyraum UG



Partykeller

# Exposé - Galerie



Badezimmer UG mit Dusche



Waschkeller / Heizraum



# Exposé - Galerie



Abstellraum Keller



Gartenbereich West

# Exposé - Galerie



Gartenbereich Nord



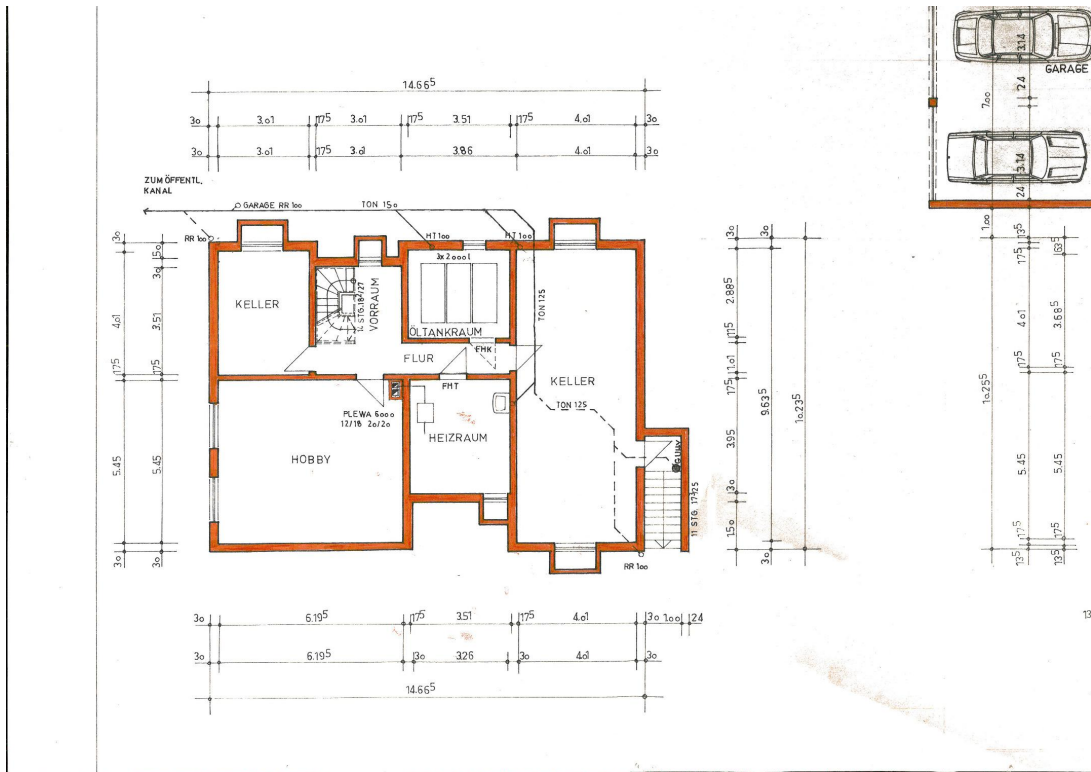
Rückseite Garage

# Exposé - Galerie



Gartenbereich Süd

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

