



90491 Nürnberg

Die Lage macht den Unterschied - Einfamilienhaus in Erlenstegen

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



600.000 €

Kaufpreis

125 m²

Wohnfläche

270 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Die Lage macht den Unterschied – Einfamilienhaus in Erlenstegen



Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m ²
Grundstücksfläche	270 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1899
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	600.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	05.11.2024
gültig bis	05.11.2034
Baujahr (Haus)	1899
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	118,4
Primär-Energieträger	Gas, Holz
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
Holz	✓



Beschreibung

Einmalige Gelegenheit - Einfamilienhaus in erstklassiger Wohngegend in Nürnberg Erlenstegen.

Diese charmante Immobilie vereint zeitlose Substanz mit modernem Potenzial, ideal für Familien, Paare oder Individualisten mit dem Wunsch nach einem Zuhause mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde zum größten Teil bereits renoviert und bietet Ihnen eine solide Basis, auf der Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen können.

Herzstück des Objekts ist die außergewöhnliche Terrasse, mit Ihrem Blick ins Grüne und viel Platz zum Entspannen, Feiern oder Gärtnern. Ein echtes Highlight im urbanem Lebensumfeld.

Direkt an die Terrasse grenzt der Lagerschuppen mit einer zusätzlichen Dachterrasse an.

Das Anwesen wurde in einer der begehrtesten Wohnlagen von Nürnberg errichtet.
(direkt in Erlenstegen)

Im Erdgeschoss befindet sich der geräumige Wohnbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse. Ein Badezimmer mit Dusche und ein Schlafzimmer.

Im Obergeschoss finden Sie die großzügige Wohnküche, ein Badezimmer und die beiden Kinderzimmer mit Zugang in zwei wundervolle obenliegende Schlafkojen. (ein Traum für jedes Kind)

Vom Treppenhaus aus erreichen Sie das ausgebaut Studio.

Der Balkon mit Blick ins Grüne lässt sich auf den Feierabend freuen.

Das gesamte Haus wurde nachträglich gedämmt.

Holzfaserdämmplatten auf den Sparren und im Dach - kein Hitzestau im Sommer.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.

Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Direkt in Nürnberg Erlenstegen - alle Geschäfte des täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Umgebung.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Die Lage macht den Unterschied – Einfamilienhaus in Erlenstegen



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

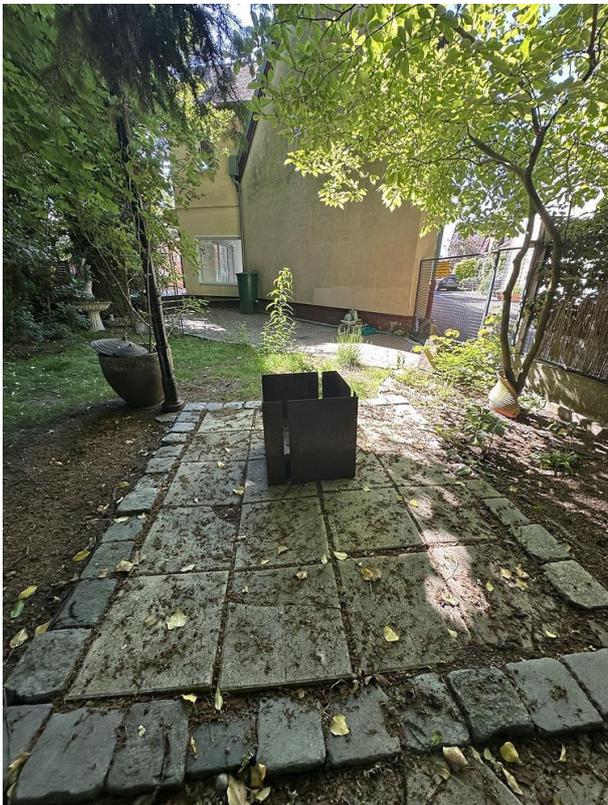






















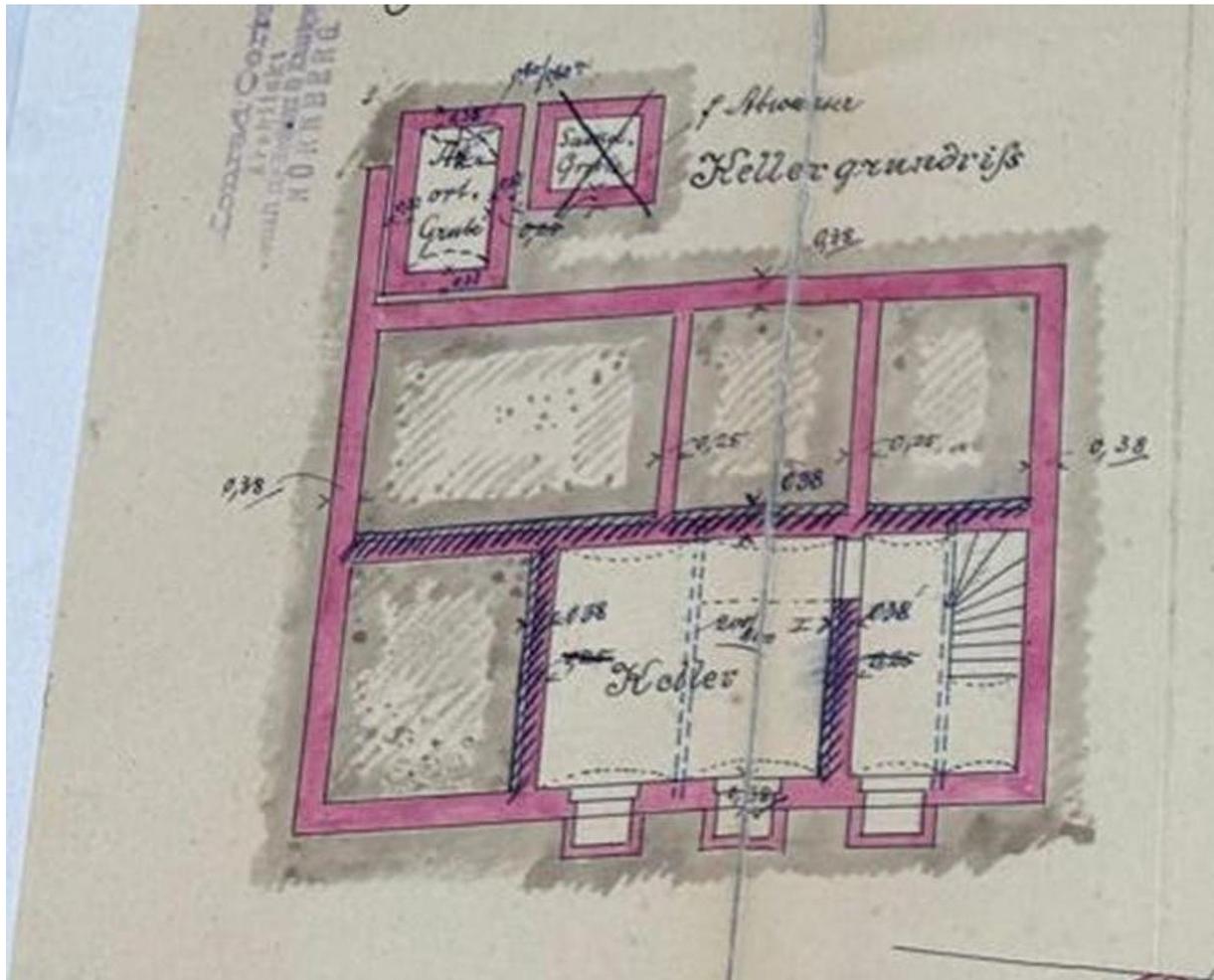


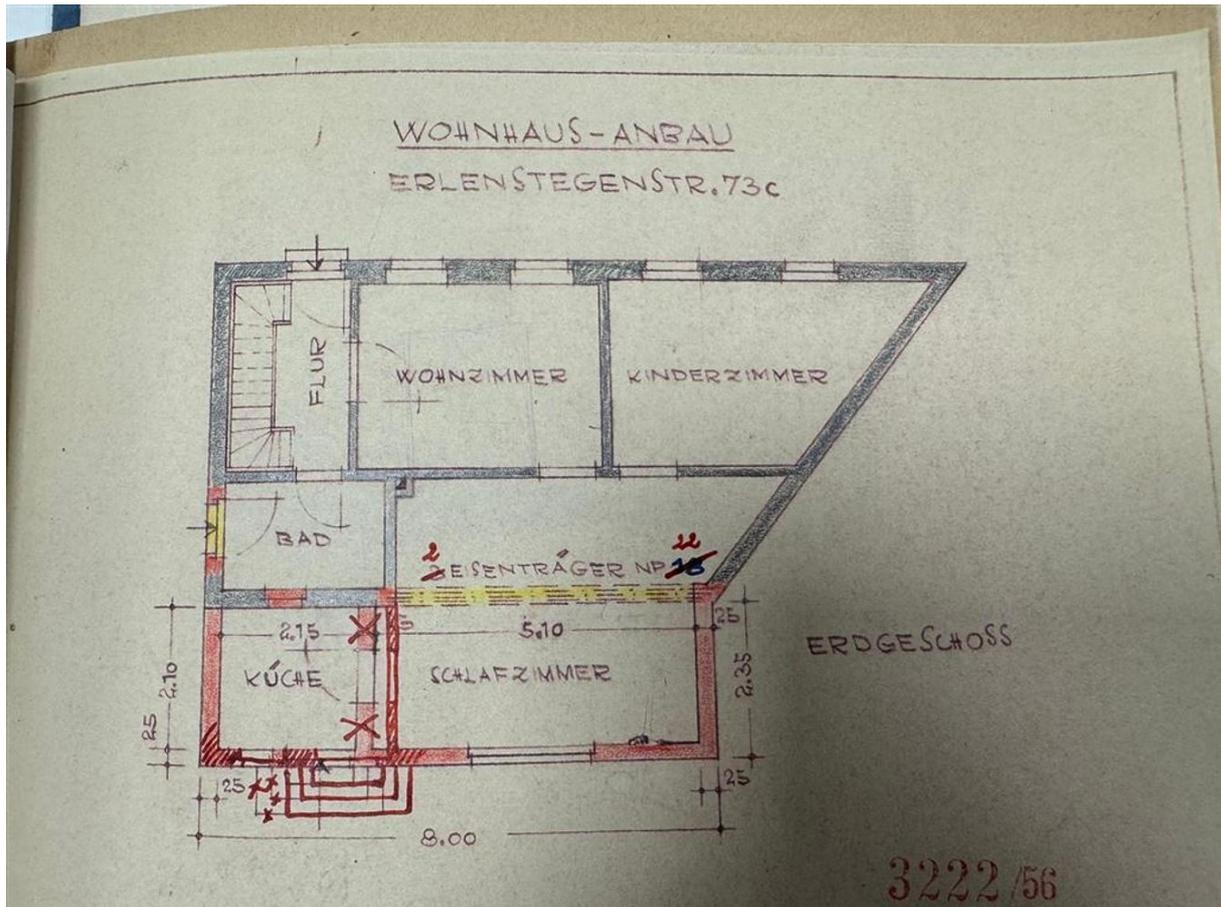


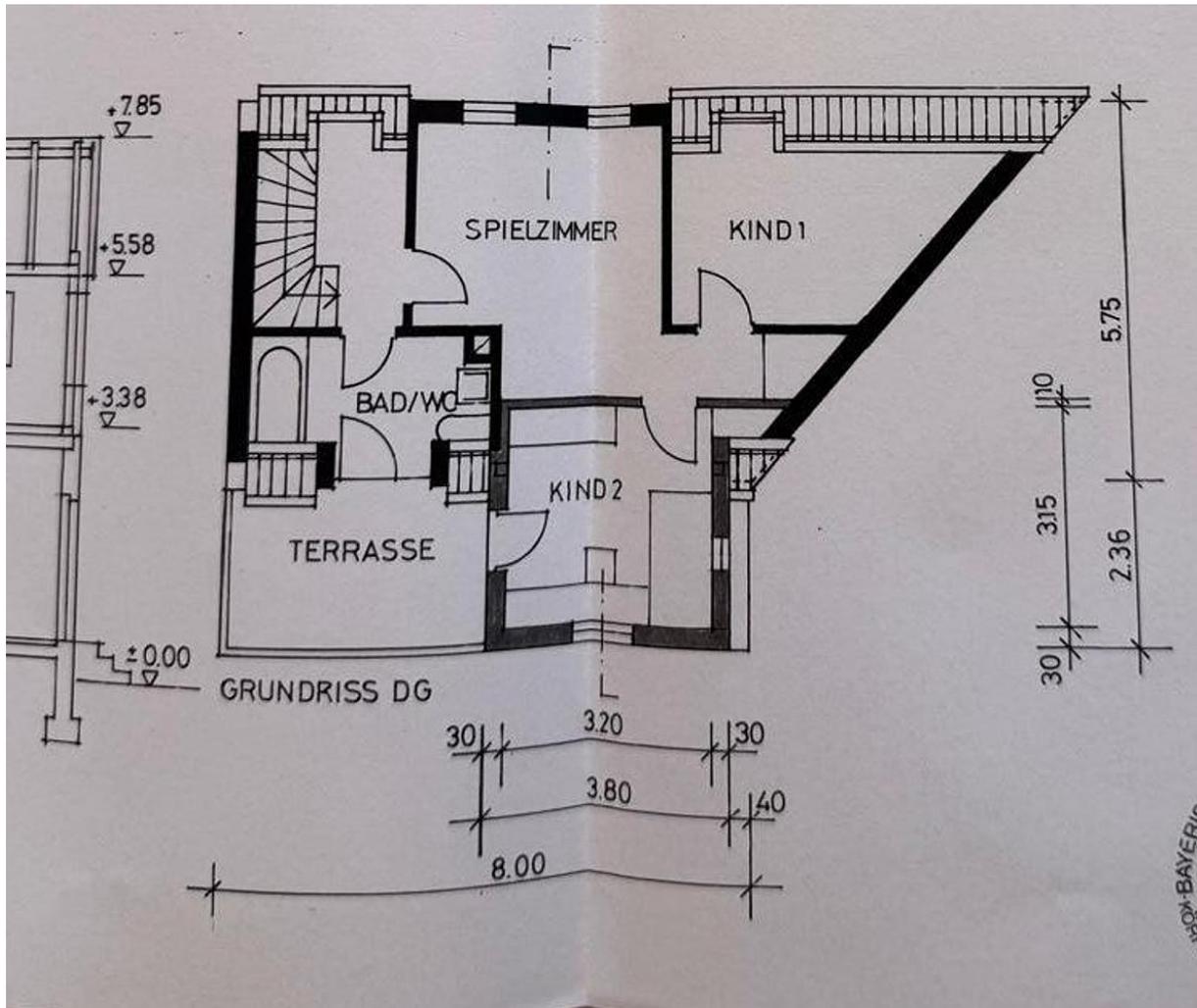














Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

