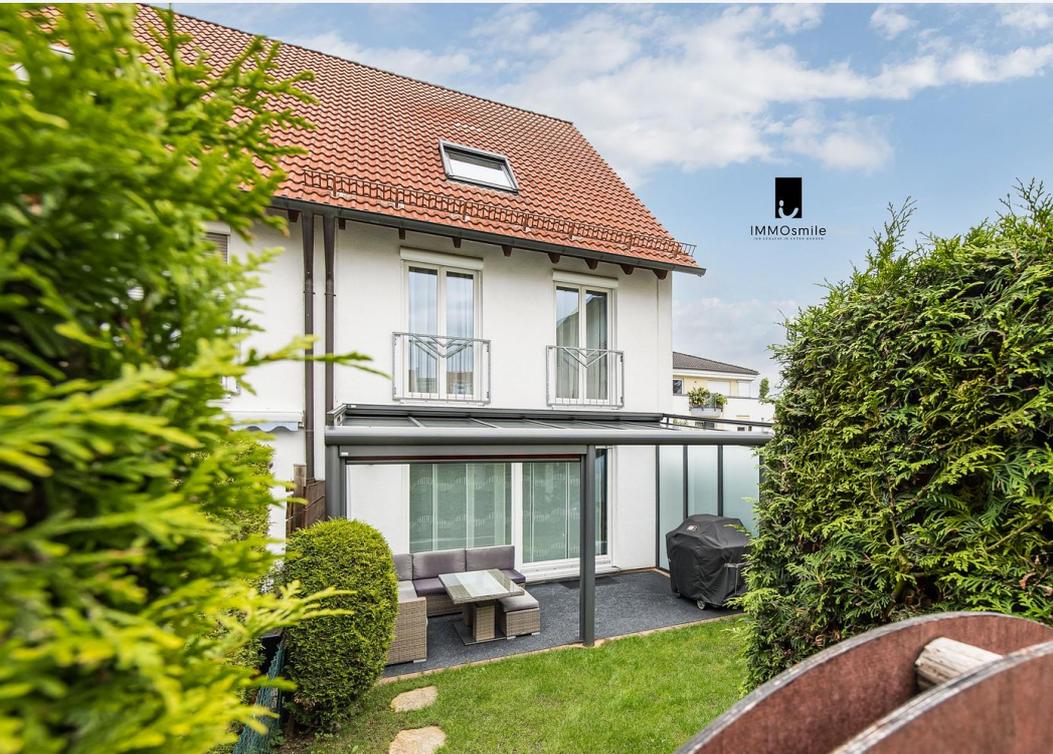




90491 Nürnberg

Wohnen in TOP-Lage Erlenstegen-Spitalhof: Modernes Reihenendhaus mit Garten und zwei Garagen



849.000 €

Kaufpreis

145,3 m²

Wohnfläche

144 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145,3 m ²
Nutzfläche	50,53 m ²
Grundstücksfläche	144 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	16,35 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	849.000 €
Heizkosten	185 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.07.2018
gültig bis	30.07.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2000
Energieverbrauchskennwert	95
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr	2000
letzte Modernisierung	2022
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Dieses stilvoll gestaltete Reiheneckhaus aus dem Jahr 2000 vereint moderne Ausstattungsmerkmale mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet ein wohnliches Ambiente für Familien ebenso wie für Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Auf rund 145 m² Wohnfläche und einem ca. 144 m² großen Grundstück entsteht ein harmonisches Wohngefühl, das sowohl im Innen- als auch im Außenbereich überzeugt.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 35 m² das Zentrum des Hauses. Große, bodentiefe 2-fach verglaste Holzfenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Die Terrasse in Westausrichtung ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und schafft einen fließenden Übergang nach draußen. Eine hochwertige Terrassenüberdachung mit integrierter elektrischer Markise und Sonnenschutz sorgt dafür, dass dieser Bereich bei nahezu jeder Witterung nutzbar ist. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Besonders hervorzuheben ist die ruhige, naturnahe Umgebung sowie der nahezu unverbaute Ausblick, der für mehr Privatsphäre und ein großzügiges Wohngefühl sorgt.

Eine Nolte-Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und mit Markeneinbaugeräten sowie einem Induktionsherd ausgestattet. Schon beim Betreten des Hauses zeigt sich der hohe Wohnkomfort: Der Eingangsbereich ist mit einer maßgeschneiderten Schreiner-Einbaugarderobe und einem funktional integrierten Gäste-WC ausgestattet. Für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgen eine moderne Videogegensprechanlage sowie eine praktische Paketboxanlage, die im Jahr 2024 installiert wurde.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche und separater Badewanne. Das ausgebautе Dachgeschoss bietet zusätzliche Wohnfläche und eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder als privater Rückzugsort. Ein weiteres kleines Duschbadzimmer ergänzt diese Ebene auf praktische Weise.

Das Haus überzeugt mit einer stimmigen Materialwahl: Fliesen in Küche, Eingangsbereich und Bädern, Parkett in beiden oberen Geschossebenen sowie einem robusten, zeitgemäßen Vinylboden im Wohnbereich (erneuert 2010).

Eine moderne Gasbrennwerttherme, die im Jahr 2022 erneuert wurde, gewährleistet in Kombination mit Heizkörpern eine energieeffiziente und komfortable Beheizung sowie die zuverlässige Versorgung mit Warmwasser im gesamten Haus. Der Essbereich und die Küche im Erdgeschoss bieten dank der zusätzlich installierten elektrischen Fußbodenheizung eine besonders behagliche Wärme und ein angenehmes Wohngefühl.

Für bequemes Parken sorgen zwei Garagen im benachbarten Garagenhof – eine seltene Kombination aus Komfort und zusätzlichem Stauraum. Im Kaufpreis ist ein Garagenstellplatz bereits enthalten. Ein weiterer Stellplatz kann optional zum Preis von EUR 25.000 erworben werden.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in dem begehrten Stadtteil Erlenstegen-Spitalhof in Nürnberg, der durch seine ruhige und grüne Wohnatmosphäre besticht. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Lebensqualität aus und bietet eine optimale Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

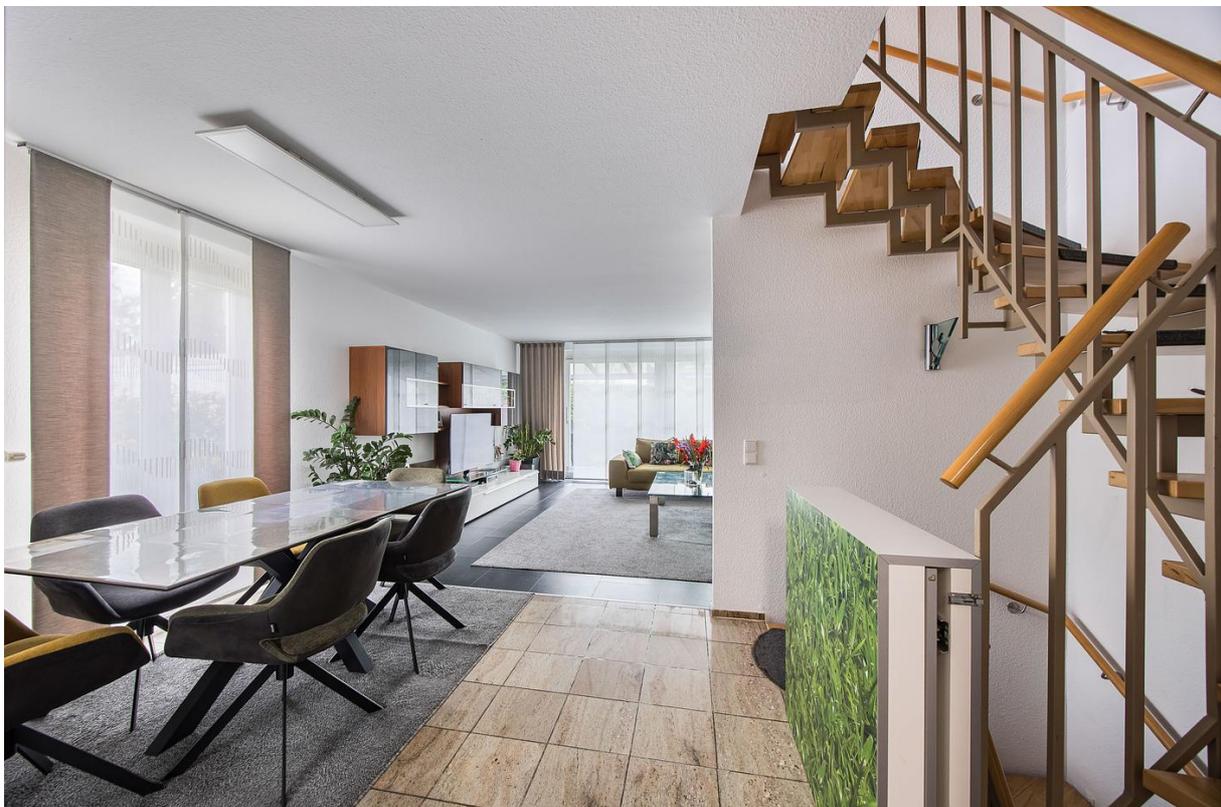


In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Restaurants, Cafés und gemütliche Lokale sind fußläufig erreichbar und laden zum Verweilen ein.

Für Familien mit Kindern ist Erlenstegen besonders attraktiv, da sich mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung befinden. Zudem sorgt die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz dafür, dass Sie schnell und bequem in die Nürnberger Innenstadt gelangen. Die Straßenbahnhaltestelle sowie Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegenen Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Sportaktivitäten oder einfach zum Entspannen im Freien ein. Die Nähe zur Pegnitz und den umliegenden Wäldern ermöglicht zudem Wandern und Radfahren direkt vor der Haustür.









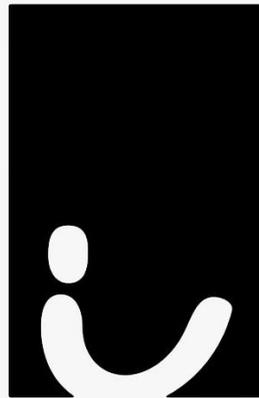








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN