90455 Nürnberg

Charmantes Einfamilienhaus - bevorzugte Lage, großzügiger Grundriss und viel Raum für Ihre Ideen!

699.000 €
Kaufpreis

169,06 m²
Wohnfläche

742 m²
Grundstücksfläche

5,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	169,06 m²
Grundstücksfläche	742 m²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	23.05.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.04.2024
gültig bis	08.04.2034
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213,00
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G

Zustand

Baujahr	1972
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- EFH in Bestlage
- ca. 169,06 m² Wohnfläche
- 5,5 Zimmer
- ca. 742 m² Grundstücksgröße
- sonnige Südlage
- gepflegter Garten
- großzügiger und lichtdurchfluteter Grundriss
- Wohn-und Esszimmer mit ca. 50 m²
- luftige Diele
- ausgebautes Dachgeschoss
- Tageslichtbad mit Doppel-WT, Wanne und Dusche
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Spitzboden als weiteres Ausbaupotential
- voll unterkellert
- großer Hobbyraum
- Ölzentralheizung (ca. 2000)
- Dopplegarage mit Strom und Licht

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial – sonnige Lage, großzügiger Grundriss und viel Raum für Ihre Ideen!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr ca. 1972 bietet Ihnen auf etwa 169 m² Wohnfläche und insgesamt 5,5 Zimmern ein durchdachtes Raumkonzept und ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder kreative Köpfe, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt das riesige Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss – ein lichtdurchfluteter Raum mit großen Fensterfronten, der durch seine Großzügigkeit begeistert. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der Blick geht in den gepflegten Garten, der sowohl Kindern als auch Gartenliebhabern vielfältige Möglichkeiten bietet.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und separater Dusche – ideal für Familien und komfortbewusstes Wohnen. Das große Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon mit schönem Ausblick. Drei weitere Zimmer stehen als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer zur Verfügung und lassen sich individuell nach Ihren Bedürfnissen nutzen.

Zusätzliches Wohnpotenzial bietet der noch nicht ausgebaute Spitzboden – hier kann mit etwas Fantasie weiterer wertvoller Wohnraum geschaffen werden.

Im Kellergeschoss finden Sie neben den klassischen Nutzräumen einen großzügigen Partyraum, der sich perfekt für gesellige Abende, Feiern oder als Hobbyraum eignet. Auch dieser Bereich überzeugt durch seine Größe und vielseitige Nutzbarkeit.

Das Haus ist dem Baujahr entsprechend gepflegt, einige Renovierungsmaßnahmen sind jedoch einzuplanen, um es modernen Wohnansprüchen anzupassen. Die großflächigen Fensterfronten sorgen im gesamten Haus für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit Strom- und Lichtanschluss, die nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch als zusätzliche Abstellfläche dient.

Fazit:
Ein Haus mit viel Potenzial, in dem Sie Ihre Wohnträume verwirklichen können – ideal für Familien, die Wert auf Raum, Licht und ein angenehmes Wohnumfeld legen

Lage

Herpersdorf und Weiherhaus gehören zu den bevorzugten Wohngegenden Nürnbergs. Sie bilden zusammen mit den angrenzenden Ortsteilen Gaulnhofen, Worzeldorf, Pillenreuth den südlichen Stadtrand. Das Stadtzentrum von Nürnberg, aber auch die Autobahnanschlüsse erreichen Sie per Kfz in etwa 15 Minuten auf dem Frankenschnellweg oder über die Münchner Straße. Die nächsten größeren Städte und Gemeinden wie Schwabach und Wendelstein liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Buslinien 51, 52, 91 und N5 sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Cafés, Bäckereien, Metzger, Drogerie Rossmann, unterschiedliche Arztpraxen, Apotheken, zwei Supermärkte (REWE, ALDI), etc.

Eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten runden das vielseitige Angebot des täglichen

Bedarfs ab.

Zu kurzen oder ausgedehnten Spaziergängen verlocken Fußwege durch Wald und Feld, sowie der alte Ludwigs-Kanal in Worzeldorf. Viele Spielplätze sowie ein großer Sportverein bieten sportliche Outdooraktivitäten für die ganze Familie.

Genießen Sie die Vorzüge dieser exklusiven Stadtrandlage in bevorzugter Nachbarschaft!

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg