



90431 Nürnberg

Gepflegtes Reihenmittelhaus in bevorzugter Lage und ruhiger Umgebung



610.000 €

Kaufpreis

134 m²

Wohnfläche

154,73 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	134 m²
Nutzfläche	60,69 m²
Grundstücksfläche	154,73 m²
Zimmer	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Bezug
--------------	-------

Zustand

Baujahr	2002
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	610.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	B
Energieverbrauchskennwert	73,20



Ausstattung

Befuerung

Gas	✓
Solar	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Essbereich, die Küche, die Diele sowie das Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie durch eine zweiflügelige Tür mit bodentiefen Galselementen direkt auf die Terrasse und in den Garten. Ein weiteres großes, doppelflügeliges Fenster sorgt zusammen mit der Terrassentür für einen hellen und freundlichen Wohnbereich. Die Terrasse ist mit Glaselementen überdacht; eine Markise spendet an warmen Sommertagen angenehmen Schatten.

Die Küche bietet auf beiden Seiten Platz für Einbauten. Alternativ kann eine Seite mit Tisch und Stühlen als gemütlicher Essplatz oder komfortabler Arbeitsplatz gestaltet werden.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer sowie das Badezimmer. Das großzügig geschnittene Kinderzimmer lässt sich bei Bedarf durch eine Trennwand in zwei separate Räume aufteilen.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und verfügt über einen großen Raum, ein weiteres Bad sowie einen begehbaren Kleiderschrank. Im Spitzboden stehen zusätzlich ca. 10 m² Abstellfläche zur Verfügung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt zentral vom Keller aus über eine Gaszentralheizung in Kombination mit Solarthermie zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung. Ein Kachelofen mit Holzfeuerung sorgt zusätzlich für behagliche Wärme. Die Kunststofffenster sind isolierverglast. Das Erdgeschoss sowie das Bad im Obergeschoss und die Dusche im Dachgeschoss sind gefliest. In den übrigen Räumen ist Laminat verlegt.

Eine Garage kann für 22.000 EUR zusätzlich erworben werden.



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im beliebten Nürnberger Westen, im Stadtteil Höfen. Die Genfer Straße ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit überwiegend gepflegten Mehrfamilienhäusern und aufgelockerter Bebauung. Das Umfeld wirkt freundlich, grün und familienorientiert.

Die Nahversorgung ist sehr gut: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das nahegelegene Mercado-Einkaufszentrum bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Mehrere Buslinien 300m entfernt, sowie die U-Bahn 400m entfernt verbinden den Standort zügig mit dem Nürnberger Zentrum, dem Westfriedhof sowie der Nachbarstadt Fürth. Für Autofahrer ist die Südwesttangente in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sich eine schnelle Verbindung in alle Richtungen ergibt. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in der Nähe. Der Pegnitzgrund mit seinen weitläufigen Spazier- und Radwegen ist schnell erreichbar und bietet hohe Aufenthaltsqualität im Grünen. Schulen, Kindertagesstätten und Spielplätze befinden sich im näheren Umfeld, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Insgesamt überzeugt die Adresse durch eine ruhige, gut versorgte und verkehrsgünstige Wohnlage mit hohem Alltagskomfort.

Sonstige Angaben

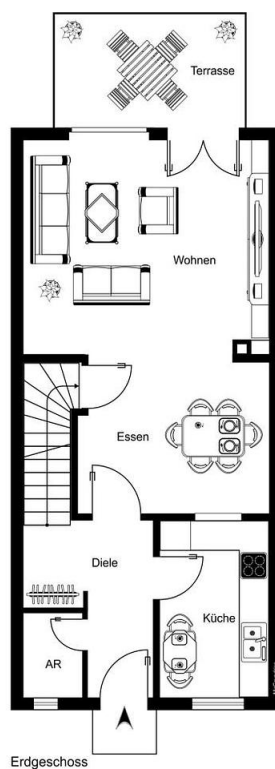
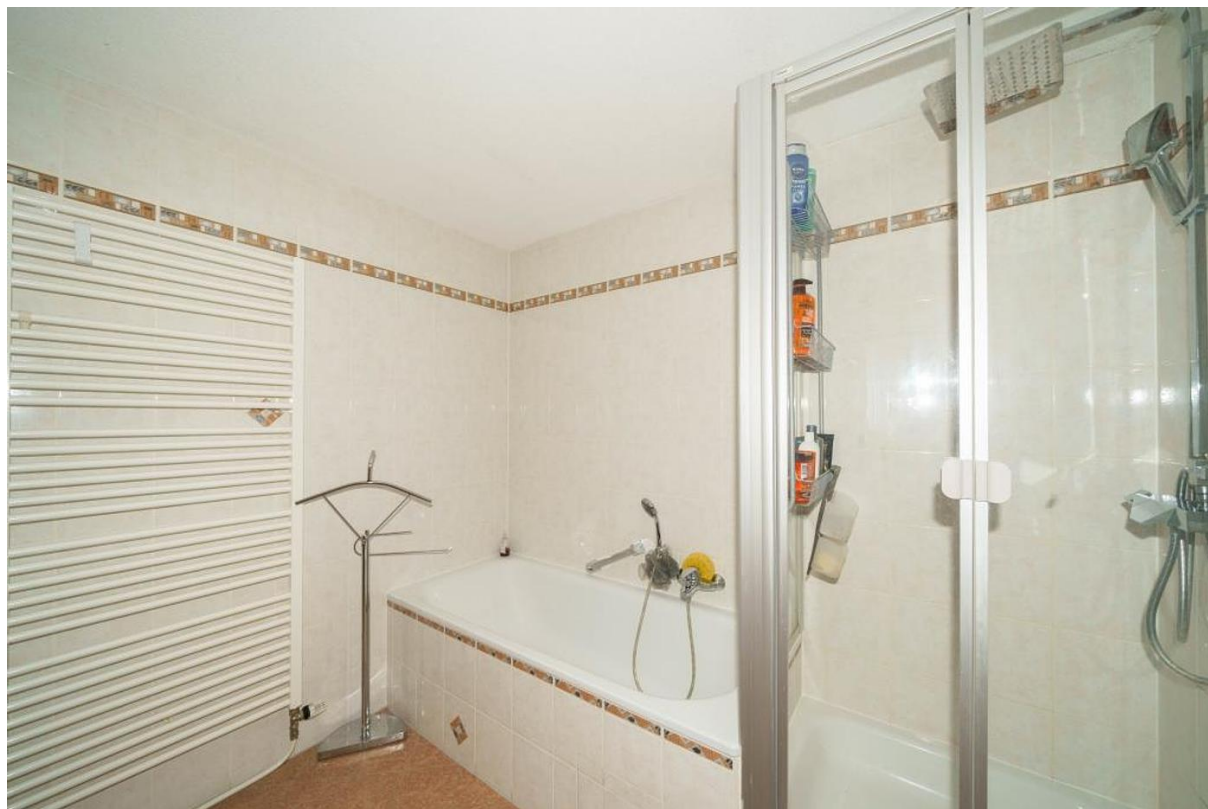
Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!

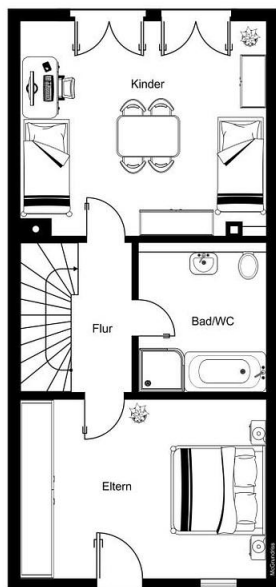




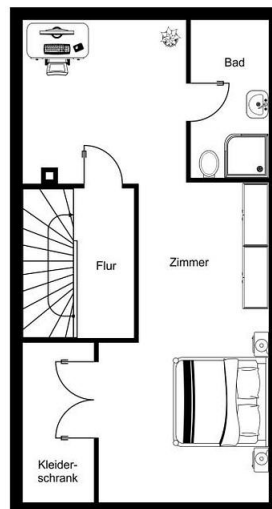




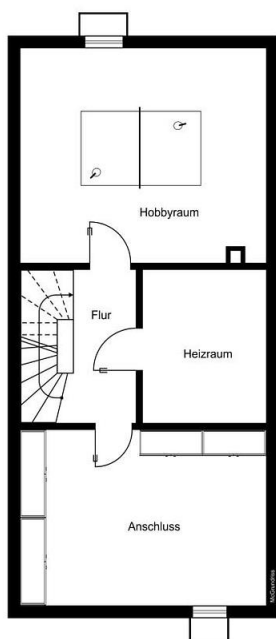




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss