



## 90453 Nürnberg

# Stilvolle Doppelhaushälfte am Rande des Naturschutzgebiets in Nürnberg-Holzheim



**798.000 €**

Kaufpreis

**213 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**408 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
Tel.: 004917680758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	213 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	408 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	798.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2025
--------------	------------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 26.04.2035

Endenergieverbrauch: 175,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1971

Wesentlicher Energieträger: Öl

Effizienzklasse: F



## Beschreibung

Stilvolle Doppelhaushälfte am Rande des Naturschutzgebiets in Nürnberg-Holzheim  
Wohnen im Einklang mit der Natur – exklusiv, ruhig und lichtdurchflutet  
Diese hochwertige Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Nürnberg-Holzheim vereint stilvolles Wohnen mit unmittelbarer Nähe zur Natur. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr und liegt direkt am Rand eines geschützten Naturschutzgebiets. Hier genießen Sie täglich einen unverbaubaren Blick ins Grüne sowie eine außergewöhnliche Wohnqualität in einer der schönsten Ecken Nürnbergs.

Besonderheiten: Separater Zugang im Untergeschoss, Garage, Balkon, Garten, ruhige Lage direkt am Naturschutzgebiet

### Raumaufteilung und Ausstattung

Untergeschoss (Souterrain mit Tageslicht und separatem Eingang)

Das Untergeschoss ist hell, freundlich und bietet zwei vielseitig nutzbare Räume mit großen Fenstern und viel Tageslicht – ideal für ein Home-Office, Praxis, Gästezimmer oder Hobbybereich. Zusätzlich vorhanden:

Separates WC

Hauswirtschaftsraum

Öltankraum

Kellerraum

Neue Öl-Zentralheizung 2024

Der separate Zugang macht dieses Geschoss perfekt für Arbeiten oder Wohnen mit eigener Privatsphäre.

### Erdgeschoss

Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit weitem Blick ins angrenzende Naturschutzgebiet schafft ein einzigartiges Wohnambiente.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ebenfalls im Erdgeschoss:

großzügiger Eingangflur

Gäste-WC mit Dusche

Praktische Garderobe

### 1. Obergeschoss

Hier erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon – jeweils mit traumhaftem Blick ins Grüne.

Das stilvolle Tageslichtbad überzeugt mit:

Badewanne

Dusche

WC

Bidet



## 2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Ein weiterer großzügiger Raum mit Dachfenster bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – z.B. als Atelier, Spielzimmer oder zusätzliches Schlafzimmer.

Von hier gelangen Sie in einen angrenzenden Raum, mit zusätzlichem ausgebauten (Spitzboden) führt – ideal als Rückzugsort, Kinderspielzimmer oder Stauraum.

## Außenbereich

Der liebevoll gepflegte Garten mit idealer Süd-Südost-Ausrichtung lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein in voller Naturumgebung und Ruhe.

Ob gemütliche Familienzeit oder Sommerabende im Grünen – hier finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort.

Eine Garage ergänzt das attraktive Gesamtangebot.

## Fazit

Diese hochwertige Immobilie bietet ein durchdachtes Raumkonzept, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine außergewöhnliche Lage direkt am Naturschutzgebiet. Ein Zuhause für Menschen, die ruhiges, naturverbundenes Wohnen mit städtischer Nähe kombinieren möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin!

## Lage

Nürnberg-Holzheim zählt zu den grünsten und ruhigsten Wohngegenden der Stadt. Die direkte Lage am Naturschutzgebiet garantiert Ruhe, Erholung und Naturerlebnis direkt vor der Haustür.

Trotz der naturnahen Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Die Nürnberger Innenstadt ist gut mit S-bahn, Bus oder PKW zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 175.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 2,38 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

## HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.





























