



## 90469 Nürnberg

N-Süd! Freie DHH mit Wintergarten, Dach-, Gartenterrasse + Garage!



**695.000 €**

Kaufpreis

**173 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**614 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	173 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	614 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.06.2024
gültig bis	10.06.2034
Baujahr (Haus)	1955
Endenergiebedarf	235,5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1955
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Wintergarten ✓

### Küche

offene Küche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Holzfenster (innen weiß lackiert) und weiße Kunststoff-Isolierglasfenster,
- größtenteils mit Jalousien
- helle Holztüren
- massive Holzterrasse zum OG, zum KG gefliest
- gefliester Eingangsbereich und Flur (schiefergrau)
- Kinder-/Arbeitszimmer EG geschliffene Holzdielen bzw. neuer Laminat
- geräumiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Kachelofen und Parkettboden
- Wintergarten mit Fußbodenheizung, grauen Fensterelementen und zwei Terrassenschiebetüren
- Zugang zur Holzterrasse
- EG modernes Duschbad raumhoch weiß gefliest, hellgrauer Fliesenboden
- mit Fenster, Dusche, Wand-WC und Waschbecken
- DG großzügiger Wohn-/Schlafbereich
- mit Laminatboden, Einbauschränk, großer Gaube (2 bodentiefe Fenster und 2-flügelige Terrassentür)
- große Dachterrasse mit Holzbelag und schönem Blick in den Garten
- Bad raumhoch weiß großflächig gefliest, grauer Fliesenboden
- mit Dusche (Glasabtrennung), Badewanne, Wand-WC und Doppelwaschbecken mit Waschtisch
- Wendeltreppe mit Holzstufen zum Spitzboden
- Spitzboden mit 3 Veluxfenstern, Telefon- und Fernsehanschluss
- Kellergeschoss komplett gefliest
- Waschküche mit separatem Kellerausgang



- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2006, Niedertemperaturkessel Brötje, Warmwasserspeicher Viessmann)
- Kabelfernsehanschluss



## Beschreibung

---

Die ansprechende Doppelhaushälfte (Baujahr ca. 1955) wurde Anfang 2013 umfangreich renoviert (u.a. Böden, Bäder, Heizkörper) und umgebaut. Durch den Anbau eines modernen Wintergartens mit anschließender Holzterrasse, den Einbau einer großen Gaube mit Dachterrasse und den Ausbau des Spitzbodens ist ein großzügiger, zeitgemäßer Grundriss entstanden.

Herzstück des Hauses ist der geräumige Wohnbereich mit offener Küche, Kachelofen und angrenzendem Wintergarten. Vom Wintergarten aus ist die südwestlich ausgerichtete Holzterrasse begehbar. Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei Zimmer und ein Duschbad mit Fenster. Im Dachgeschoss steht ein weiteres, geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Zudem ein kleines Arbeitszimmer und ein lichtdurchfluteter, großzügiger Wohn-/Schlafbereich mit bodentiefen Fenstern bzw. Terrassentüren und Zugang auf die attraktive Dachterrasse mit Holzbelag. Von hier aus bietet sich ein schöner Blick in den Garten. Im Ankleidebereich führt eine Wendeltreppe zum ausgebauten Spitzboden. Das helle Dachstudio rundet das gute Platzangebot ab. Das Haus ist voll unterkellert. Es gibt einen separaten Kellerzugang.

Das südwestlich ausgerichtete Grundstück mit schönem Gartenanteil umfasst 614 m<sup>2</sup>.

Zum Haus gehört eine Garage mit anschließendem Geräteraum.

## Lage

---

Der Stadtteil Falkenheim zählt aufgrund seiner grünen Lage und guten Anbindung zu den beliebten Wohngebieten. Die Südwesttangente ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Straßenbahnhaltestelle (Linie 8) ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grund- und Hauptschule sind in nächster Nähe vorhanden.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet.

## Sonstige Angaben

---

Die Einbauküche inklusive Elektrogeräte ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber abgelöst werden.





























































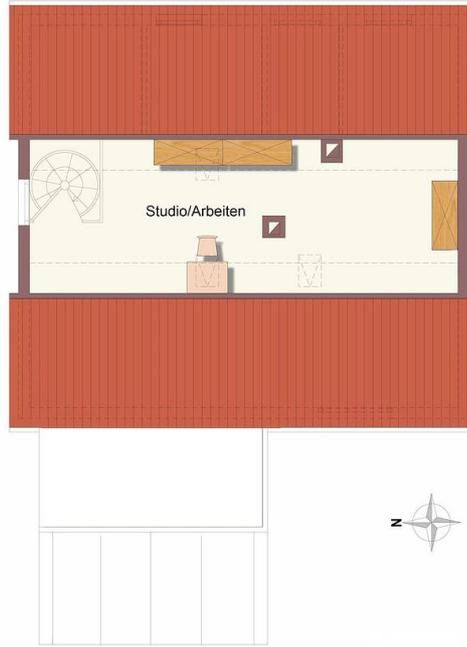








bornemann



bornemann