



90441 Nürnberg

Familienidyll im Tillypark – modernes Reihenmittelhaus mit Garten und Charme



695.000 €

Kaufpreis

131,86 m²

Wohnfläche

173,32 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach

Armin Ofen

Tel.: 004991227902137

armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131,86 m²
Nutzfläche	80 m²
Grundstücksfläche	173,32 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2007
----------------	------

Zustand

Baujahr	2007
Zustand	nach



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Alternativ ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Dieses großzügige Reihenmittelhaus überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine hochwertige Grundausstattung. Bereits der Eingangsbereich wirkt einladend und offen, während das elegante Treppenhaus mit seinen Echtholzstufen und dem modernen Geländer eine warme und zugleich stilvolle Verbindung zwischen den Etagen schafft.

Die weitläufigen Wohn- und Essbereiche bieten dank großer Fensterfronten ein besonders helles Ambiente. Hochwertige Bodenbeläge und moderne Beleuchtungselemente unterstreichen den zeitlosen Charakter der Räume. Die moderne Einbauküche ist mit glänzenden Fronten, viel Stauraum und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – ideal für Kochliebhaber.

Das stilvoll geflieste Gäste-WC sowie das geräumige Bad mit Eckbadewanne und Tageslicht überzeugen durch angenehme Farbgestaltung und eine praktische Aufteilung. Die Schlafzimmer sowie die weiteren Wohnräume bieten durch ihre Größe und Helligkeit zahlreiche Einrichtungsmöglichkeiten. Zusätzlich steht im Dachgeschoss ein weiteres Ausbauzimmer zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits-, Hobby- oder Gästezimmer anbietet.

Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse mit Weitblick über die Umgebung – perfekt zum Entspannen. Auch der Garten bietet viel Potenzial und kann individuell gestaltet werden. Der geräumige Keller schafft zusätzlichen Stauraum und eignet sich hervorragend für Hobby, Fitness oder als Lagerfläche.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Die ein oder andere Schönheitsreparatur darf noch vorgenommen werden, der Aufwand ist jedoch absolut überschaubar und erlaubt eine individuelle Anpassung nach eigenen Vorstellungen.

Mit ihrem großzügigen Platzangebot und der hellen, freundlichen Gestaltung bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort, Raum und eine hochwertige Wohnatmosphäre legen.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das 2007 erbaute Reihenmittelhaus im beliebten Tillypark in Nürnberg präsentiert sich als modernes Zuhause mit klarer Architektur und einer familienfreundlichen Raumaufteilung. Auf rund 131,86 m² Wohnfläche erstrecken sich zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, die durch ihre gut geschnittenen Grundrisse vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Große Fensterflächen schaffen ein helles und offenes Wohngefühl in allen Etagen.

Das ca. 173,86 m² große Grundstück umfasst einen ansprechend gefliesten Vorgarten sowie einen gepflegten Garten mit praktischem Gartenhäuschen. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen und fügt sich harmonisch in die ruhige Wohnlage ein. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und ermöglicht zu jeder Jahreszeit eine geschützte Nutzung.

Ein besonderes Plus ist der vollständig unterkellerte Bereich, der wertvollen zusätzlichen Raum für Vorräte, Hobby oder Hauswirtschaft bietet. Die Beheizung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme, die für ein angenehmes und effizientes Wohnklima sorgt. Ein privater PKW-Stellplatz im Freien gewährleistet komfortables Parken direkt am Haus.

Das Reihenmittelhaus überzeugt durch seinen klaren Aufbau, die harmonische Grundstücksgestaltung und die solide Substanz. Mit seiner durchdachten Struktur und dem familienfreundlichen Umfeld eignet es sich hervorragend für alle, die ein modernes und zugleich behagliches Zuhause suchen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.05.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 2008

Endenergieverbrauch beträgt 32,2 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Die Energieeffizienzklasse ist A

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater.

Lage

Die Immobilie liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet im Nürnberger Stadtwesten und verbindet eine ruhige, angenehme Wohnlage mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, kleinere Fachgeschäfte sowie Bäckereien und Metzgereien befinden sich in der nahen Umgebung und sind schnell erreichbar, was den Alltag besonders für Familien erleichtert. Auch die Versorgung mit Kindergärten und Schulen ist hervorragend: Einrichtungen für die frühkindliche Betreuung liegen in der Nähe, ebenso verschiedene Grund- und weiterführende Schulen, sodass kurze Wege für Kinder und Eltern gewährleistet sind.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sowie Apotheken gesichert. Für Freizeit und Erholung bietet das Umfeld zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Parks, die zu Spaziergängen, Aktivitäten im Freien oder entspannten Nachmittagen einladen. Darüber hinaus befinden sich mehrere Sportvereine in guter Erreichbarkeit, die ein breites Angebot für Kinder und Erwachsene bereitstellen – von Ballsportarten über Fitness bis hin zu individuellen Freizeitaktivitäten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Haltestellen von Bus und U-Bahn liegen in der Nähe, sodass sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch andere Stadtteile bequem und schnell erreicht werden können. Insgesamt bietet der Standort somit ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein gut versorgtes Umfeld, kurze Wege und eine lebenswerte Umgebung legen.



Sonstige Angaben

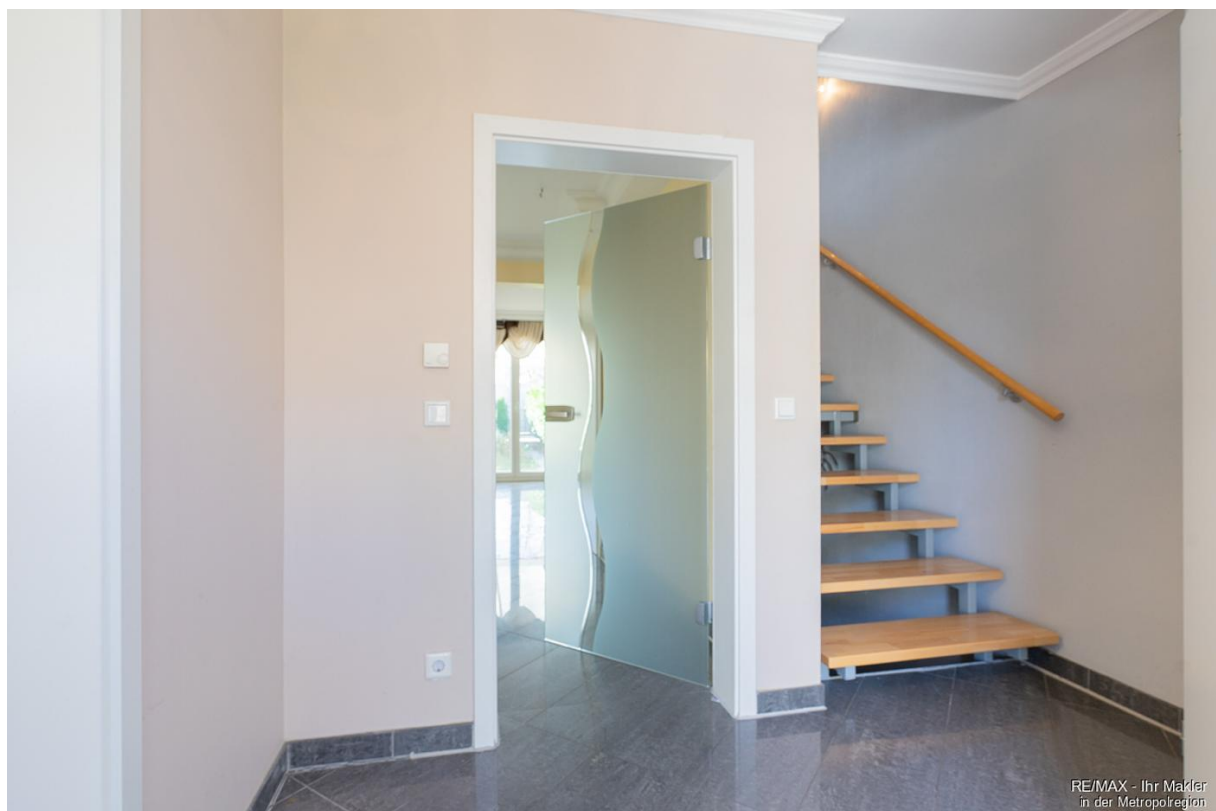
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 32.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

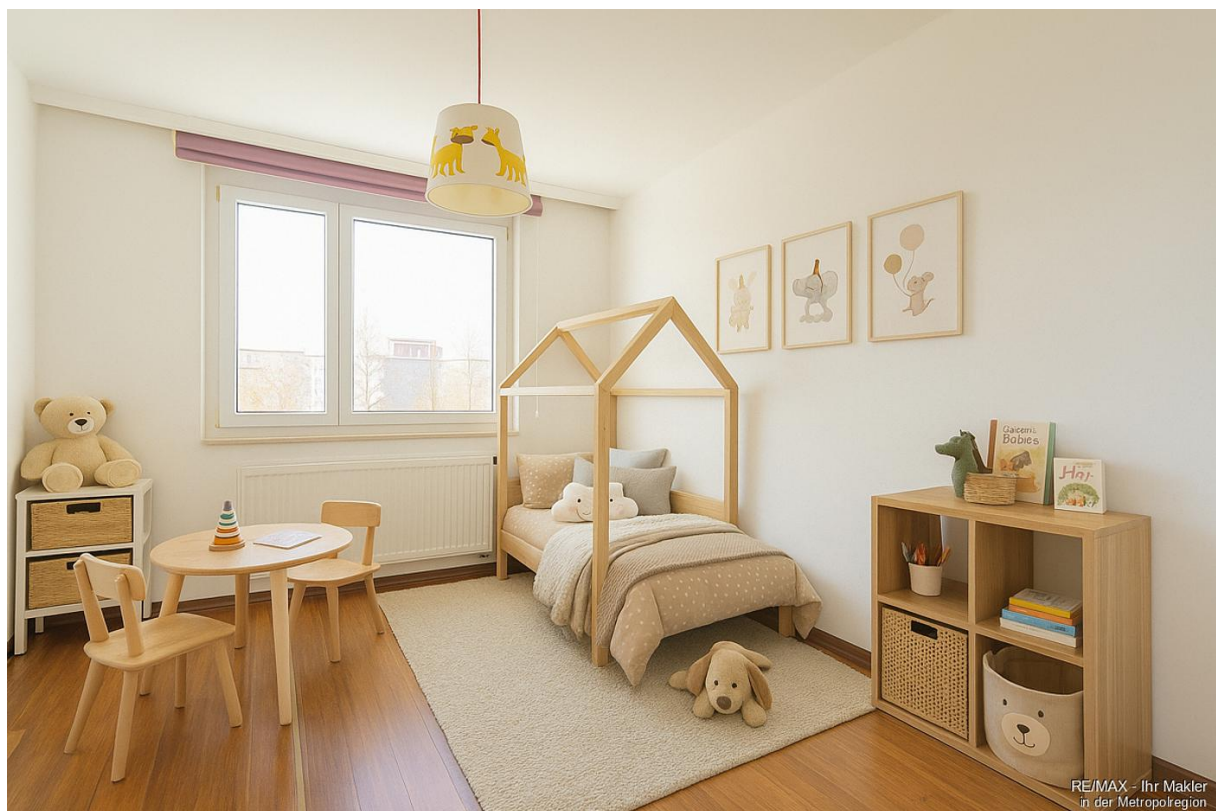


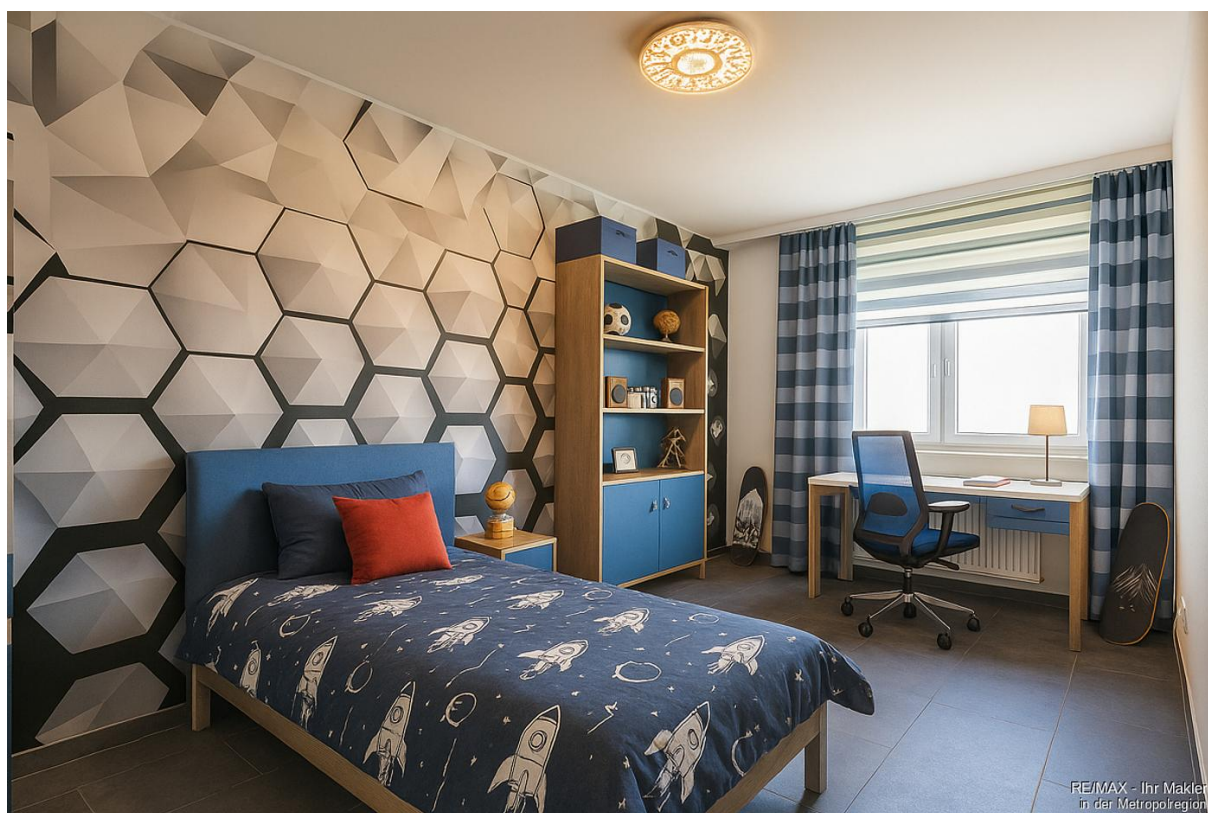
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion











RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

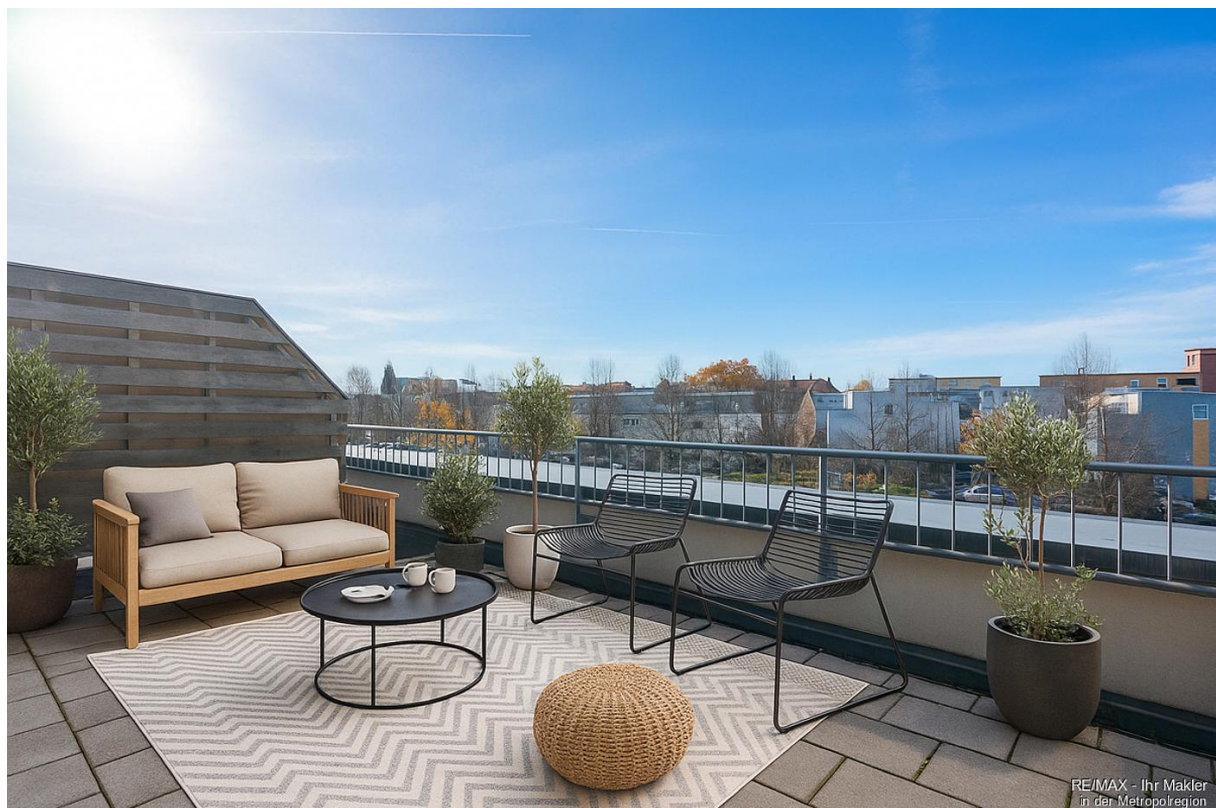
Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

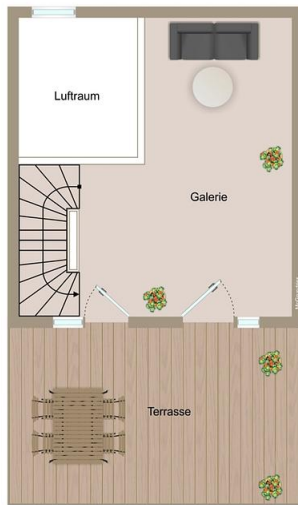
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



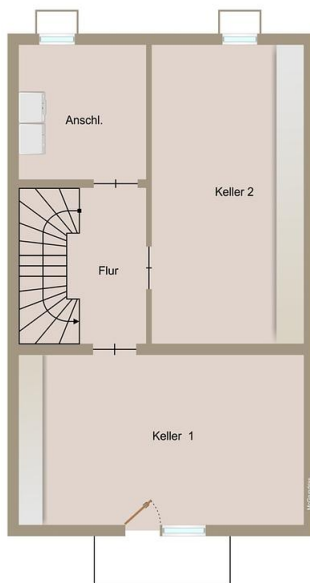


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 09122 / 80 93 777

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion