



## 90475 Nürnberg

IMMO KUBE! Ein Wohntraum wird wahr! Alles, was sie brauchen, unter einem Dach.



**875.000 €**

Kaufpreis

**330 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1117 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Nürnberg**

Kerstin Kube

Tel.: +49 911 14887271

[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 330 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 150 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche      | 330 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 1.117 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 10                   |
| Einliegerwohnung  | ✓                    |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | ab sofort |
| Haustiere    | ✓         |

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 875.000 €         |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | Die Provision ist |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 07.06.2023  |
| gültig bis           | 06.06.2033  |
| Baujahr (Haus)       | 1971        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 80,20       |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | C           |



## Zustand

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Baujahr                   | 1971         |
| Zustand                   | vollsanziert |
| erschliessung.erschl_attr | ortsüblich   |



## Ausstattung

### Allgemein

|               |   |
|---------------|---|
| Gartennutzung | ✓ |
| Swimmingpool  | ✓ |
| Gäste-WC      | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Osten | ✓ |
| Süden | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Markenküche von Nolte mit Kochinsel
- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne
- Großzügige Dachflächenfenster
- Balkon
- Sonnenterrasse
- Ausblick ins Grüne
- Separate Einlegerwohnung im Souterrain (Hanglage)
- Hobbyraum mit vielseitiger Nutzung (Fitnessraum Heimkino)
- Werkstatt
- Separater Zugang über Außentreppe in den Keller
- Zusätzlicher Küchenanschluss im Kellerbereich ebenfalls vorhanden



## Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Im Jahre 2012 erfuhr dieses umfassend sanierte Einfamilienhaus, gelegen auf einem begehrten 1.117 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Nürnberg Brunn, eine Transformation, die es zu einem herausragenden Wohnobjekt machte.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 330 m<sup>2</sup> erfüllt es höchste Ansprüche und zeichnet sich durch zahlreiche Annehmlichkeiten aus. Die architektonische Raffinesse der Split-Level-Bauweise verleiht dem Haus einen einzigartigen Charme und schafft eine abwechslungsreiche Wohnatmosphäre, die jeden Raum mit individuellem Flair durchzieht.

Insgesamt erstreckt sich das Haus über zehn Zimmer, darunter großzügige Wohnbereiche, komfortable Schlafzimmer und vielseitig nutzbare Räume, die den unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht werden.

Die Küche präsentiert sich als wahres Highlight mit einer hochwertigen Ausstattung und einer großzügigen Kochinsel, die nicht nur den Wohnraum bereichert, sondern das Zentrum des gesamten Hauses bildet. Der offene Essbereich lädt mit einem einladenden Kachelofen zu geselligen Momenten ein.

Neben dem Obergeschoss bietet auch der Keller erweiterte Wohn- und Schlafmöglichkeiten, wodurch das Haus eine flexible Nutzung ermöglicht. Die Schlafzimmer sind geschmackvoll gestaltet, um eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit zu schaffen.

Der im Wohnzimmer befindliche Kamin sorgt für gemütliche Stunden zur Winterzeit.

Für entspannte Abende mit der Familie und Freunden steht ein eigenes Gartenhaus mit Pergola bereit.

Diese Immobilie präsentiert sich somit als ein exklusiver Wohntraum, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

**Außenbereich:**

Der beheizbare Swimmingpool verfügt über eine separate Wärmepumpe. Hier genießen Sie sommerlichen Badespaß Zuhause! Besonderes Highlight ist der zusätzliche Jacuzzi für entspannte Stunden. Die über den Wohnbereich zugängliche großzügige Terrasse in Südausrichtung verfügt über einen herrlichen Blick auf die pflegeleicht angelegte Gartenanlage.

**Ausstattung Pool:**

- Zum Befüllen des Pools besitzt das Anwesen einen eigenen Brunnen
- der Pool ist durch eine Abdeckung geschützt
- beheizbar durch eine Wärmepumpe
- Eigener Jacuzzi

**Fazit:**

Dieses moderne Einfamilienhaus in Hanglage bietet eine Vielzahl von Wohn- und Freizeitmöglichkeiten und dies in einer ruhigen Lage von Nürnberg, Brunn.



## Lage

Seit 1972 ist die Gemeinde Brunn ein Stadtteil der kreisfreien Stadt. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus – die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Station in Fischbach sowie die U-Bahn-Station in Langwasser bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum von Nürnberg. Umgeben von Natur ermöglicht der Stadtteil erholsame Spaziergänge im nahegelegenen Grüngürtel.

Verkehrsanbindung:

- S-Bahn Linie S2: Hauptbahnhof Nürnberg bis Fischbach Hauptbahnhof
- U-Bahn Linie U1: bis Endstation Langwasser Süd
- Von beiden Stationen Buslinie 44 nach Brunn

Anfahrt aus Richtung Altdorf:

- Autobahnabfahrt Altdorf, Richtung Leinburg
- Bei der Kirche abbiegen, den Wegweisern folgen über Fuchsmühle bis nach Brunn.

Anfahrt aus Richtung Innenstadt oder Autobahn Fischbach:

- Regensburger Straße bis zur Abfahrt Fischbach
- Hauptstraße durch Fischbach folgen
- Nach der Autobahnbrücke am Ortsausgang Fischbach links abbiegen Richtung Brunn
- Auf einer Waldstraße circa 4 km bis zum Ortseingang Brunn.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000,00 EUR (Doppelgarage)

mtl. Grundabgaben: 221,85EUR  
(im Quartal: 665,56EUR)

Für die Zusendung des Exposés / weitere Informationen zum Objekt sowie einen Terminwunsch bitte unbedingt nachfolgende Daten des Kaufinteressenten im Kontaktformular angeben

- kompletter Name
- komplette Anschrift
- E-Mail Adresse
- Telefon - und /oder Mobilnummer

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverwertung vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!



IMMOBILIEN

*Kube*







































IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*

Sie möchten den Wert Ihrer  
eigenen Immobilie wissen?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie  
Werteinschätzung, damit Sie Ihr Objekt  
privat zum Höchstpreis verkaufen können.  
Unser Ratgeber macht Sie zum Profi!

Immobilienbewertungen und Ratgeber  
finden Sie unter [www.immokube.de](http://www.immokube.de)

