



## 90441 Nürnberg

# Charmante Doppelhaushälfte mit großzügigem Wohnkomfort in ruhiger Lage



**520.000 €**

Kaufpreis

**126,58 m<sup>2</sup>** **622 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonneithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126,58 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	622 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1998
erschliessung.ersch_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Kaufpreis / qm	3.257,14 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.03.2026
gültig bis	18.03.2036
Baujahr (Haus)	1998
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	137,33
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Fertigteilbauweise	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1998
- 4 Zimmer auf 2 Etagen
- ca. 126,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 622 m<sup>2</sup> Grundstück
- Terrasse und Balkon
- Kamin
- zwei Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche
- teilweise unterkellert
- Gaszentralheizung
- Hobbyraum
- Doppelgarage



## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr ca.1998 vereint großzügigen Wohnkomfort mit einem durchdachten Raumkonzept auf ca. 126,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 622 m<sup>2</sup> großen Grundstück – perfekt für Familien oder Paare, die ein Zuhause zum Wohlfühlen suchen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in ein separates Treppenhaus, das bereits den ersten Eindruck von Großzügigkeit vermittelt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladendes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und einem gemütlichen Kamin, der an kühleren Tagen für wohlige Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit nördlicher Ausrichtung. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Waschtisch und WC sowie eine funktionale Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Studio mit Balkonzugang, ein weiteres Schlafzimmer, eine zweite Küche und ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Wanne – ideale Rückzugsorte für Familie oder Gäste.

Das teilweise unterkellerte Haus bietet zusätzliche Räume wie Heizungs- und Abstellraum sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum, der direkten Zugang in den Garten hat. Ein Gartenhäuschen und eine Garage runden dieses einmalige Angebot ab.

Dieses Zuhause besticht durch seine harmonische Verbindung von gemütlichen Rückzugsbereichen, großzügigen Wohnflächen und liebevoll gestalteten Außenbereichen – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns!

## Lage

Das Haus liegt im Süden Nürnbergs im beliebten Wohnviertel Werderau.

Das Objekt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bushaltestelle sowie verschiedene Straßenbahnlinien sind gut fußläufig erreichbar. Der Frankenschnellweg als Zubringer zu den verschiedenen Autobahnanschlussstellen ist weniger als eine Minute entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Einkaufszentrum, Apotheken, Ärzte, Banken und Sparkasse stehen ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen können in wenigen Minuten erreicht werden.

Überzeugen Sie sich selbst von der citynahen Wohnlage!





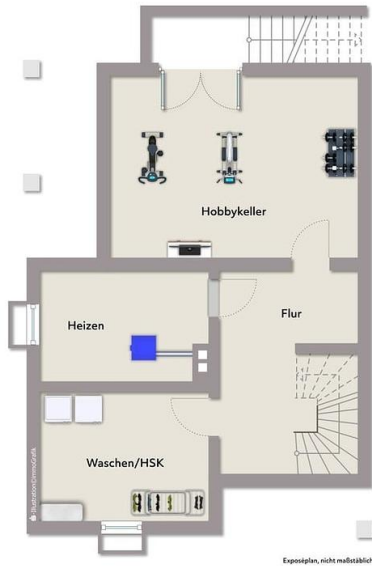












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

