90455 Nürnberg

Ihre moderne Alternative zum Neubau!

659.000 €
Kaufpreis

121,5 m²
Wohnfläche

225,75 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121,5 m²
Nutzfläche	42,69 m²
Grundstücksfläche	225,75 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,5 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	05.11.2024
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	659.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.02.2023
gültig bis	07.02.2033
Baujahr (Haus)	2011
Endenergiebedarf	72,51
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2011
letzte Modernisierung	2021
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Baujahr 2011
- ca. 121 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer/ evtl. 5. Zimmer möglich
- ca. 225 m² Grund
- übergroße Garage mit Starkstrom direkt am Haus (renoviert 2020)
- elektrisches Garagentor
- erneuerte Südterrasse (2019)
- Sichtschutzzaun neu (2017)
- Gaszentralheizung
- Kunststoffisolierglasfenster
- elektrische Rollos (2017)
- Fliegengitter (2019)
- 2 Tageslichtbäder mit Dusche (2018)
- Malerarbeiten im ganzen Haus (2021)
- Vollholztreppe
- ausgebautes Dachgeschoss mit Studio und Badezimmer
- Einbauküche, Hülsta-Schrank, Badmöbel und Schlafsofa mit einem Wert von ca. 25.000,- EUR bereits inklusive

Beschreibung

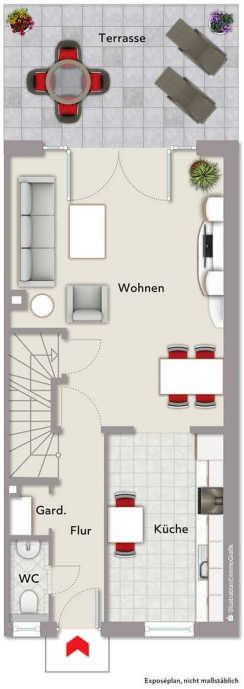
Die äußerst gepflegte und neuwertige Doppelhaushälfte wurde 2011 in Massivbauweise errichtet und seither von den Eigentümern selbst bewohnt.
Im Erdgeschoss bildet der helle und modern gestaltete Wohn- und Essbereich den zentralen Wohnmittelpunkt. Von hier aus gelangen Sie über die breite Terrassentür auf die sonnige Südterrasse mit Blick in den gepflegten Garten. Hier können Sie ruhige Stunden am Feierabend genießen.
Die Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der offene Bereich hin zum Essplatz unterstreicht das zeitgemäße Wohnkonzept.
Im Obergeschoss befinden sich zwei gleichwertige und geräumige Zimmer, die sowohl als Schlaf- aber auch als Kinderzimmer genutzt werden können. Zusätzlich auf dieser Wohnebene befindet sich das erneuerte und mit einer großen begehbaren Dusche ausgestattete Tageslichtbad.
Das Dachgeschoss ist bereits als großes Dachstudio ausgebaut. Neben den Dachflächenfenstern sorgt auch ein bodentiefes Fenster in der Giebelseite für ausreichend Licht und Wohlbefinden. Ein zweites Duschbad rundet diese Etage ab.
Das Haus ist voll unterkellert und biete somit ausreichend zusätzliche Staufläche.
Die übergroße Garage befindet sich direkt neben dem Haus und biete mit ihrem Strom und Stark-Strom-Anschluss die Möglichkeit die E-Automobilität uneingeschränkt nutzen zu können. Das Tor ist elektrisch betrieben und der Stellplatz davor erspart die lästige Parkplatzsuche

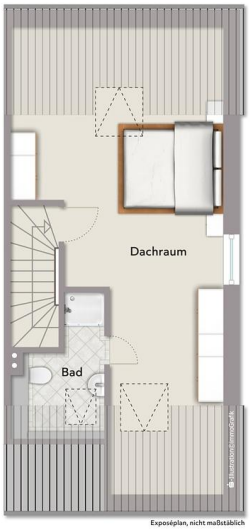
Überzeugen Sie sich selbst vom modernen Wohnambiente frei nach dem Motto:
Einziehen und Wohlfühlen!
Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

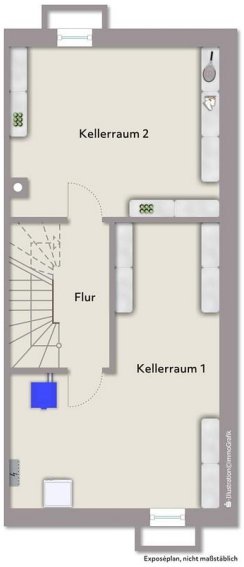
Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Herpersdorf in einer ruhigen Wohnlage. Dieses Gebiet gestaltete sich erst in den letzten Jahren zu einer gewachsenen Wohngegend für junge Familien. Zusammen mit den Ortsteilen Gaulnhofen, Pillenreuth, Worzeldorf und Weiherhaus gehört der Stadtteil zu den bevorzugten Wohngegenden im Nürnberger Süden – an der Grenze zu Roth und Schwabach. Vorort finden Sie eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schule und Kindergärten. Verkehrsanschluss bietet Ihnen das öffentliche Verkehrsnetz mit Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg.

Renovierungsbeispiel







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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg