



90455 Nürnberg

Exklusives Wohnen auf über 250 m²



998.000 €

Kaufpreis

151,07 m²

Wohnfläche

881 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 151,07 m ² |
| Nutzfläche | 136,16 m ² |
| Grundstücksfläche | 881 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 22 m ² |
| Stellplätze | 2 |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------------------|
| verfügbar ab | kurzfristig nach |
| Nichtraucher | ✓ |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 998.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 19.05.2026 |
| gültig bis | 18.05.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1974 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 123,40 |



Zustand

| | |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr | 1974 |
| letzte Modernisierung | 2010 |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |
| Sauna | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Heizungsart

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

Befeuern

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

unterkellert

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

Bauweise

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

Bad

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

Küche

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

Bodenbelag

| | |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Marmor | ✓ |

Stellplatzart

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

Dachform

| | |
|----------|---|
| Walmdach | ✓ |
|----------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ebenerdiges Wohnen
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- freistehendes Bungalow
- Bj. ca. 1974
- Komplettrenovierung 1998
- ca. 881 m² Grundstücksfläche
- ca. 287 m² Wohn- und Nutzfläche (EG ca.151 m² und KG ca. 136 m²)
- 5 Zimmer
- gewerbliche Nutzung im KG möglich
- offener Wohn-Essbereich mit ca. 50 m²
- ca. 40 m² Terrassenflächen
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich auf ca. 30 m²



- exklusives Marmorbad mit Eckwanne und Dusche
- separates Gäste-WC im Eingangsbereich
- Im EG überwiegend Parkettboden mit Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche (Echtholz)
- großzügiger Hobbyraum (42 m²) mit sep. Außenzugang
- Genehmigung zur gewerblichen Nutzung liegt vor
- Zimmer mit ca. 30 m² - bisher als Kinderzimmer genutzt
- Wellnessbad mit Whirlpool, Dampfsauna und Dusche im KG (2010)
- Dacherneuerung (1998)
- Kunststoffisoliertglasfenster (2008)
- elektrische Rollos im EG
- Gaszentralheizung (2001) mit Fußbodenheizung im EG
- funktionstüchtiger offener Kamin im Wohnzimmer
- neue Garage mit elektr. Garagentor
- gepflegte Gartenanlage
- sonnige Westausrichtung



Beschreibung

Willkommen in diesem einzigartigen Bungalow aus dem Jahr 1974, der durch eine Komplettrenovierung 1998 und kontinuierliche hochwertige Modernisierungen zu einem wahren Juwel des gehobenen Wohnens geworden ist. Schon beim Betreten des Hauses spürt man die harmonische Verbindung aus großzügigem Raumgefühl, exklusiver Ausstattung und liebevollen Details, die jedem Moment einen Hauch von Luxus verleihen.

Im Erdgeschoss entfaltet sich ein Wohnbereich von beeindruckender Größe: Das Wohnzimmer mit offenem Kamin lädt zu gemütlichen Stunden ein, zusammen mit dem offenen Essbereich mit direktem Terrassenzugang bietet es eine Wohnfläche von ca. 47 m². Die hochwertige Echtholzküche fügt sich elegant in das Ensemble ein und verbindet Design mit Funktionalität.

Das großzügige Schlafzimmer mit ca. 30 m² verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse und grenzt an ein ca. 16 m² großes Tageslichtbad, das mit Eckwanne, Dusche und edlem Marmor ausgestattet ist – ein privater Rückzugsort von zeitloser Eleganz.

Das Erdgeschoss besticht auf insgesamt ca. 151 m² Wohnfläche durch helle, lichtdurchflutete Räume und Fußbodenheizung, die für Komfort auf höchstem Niveau sorgt.

Der großzügige Kellerbereich auf insgesamt ca. 136 m² wurde bislang wohnlich genutzt und hochwertig ausgebaut – inklusive Hobbyraum, Wellnessbereich und zusätzlicher Räume. Aufgrund der baurechtlichen Vorgaben kann dieser Bereich jedoch nicht offiziell als Wohnfläche ausgewiesen werden, bietet aber dennoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Ihrem individuellen Bedarf.

Ein ca. 42 m² großer Hobbyraum, aktuell als Yoga-Studio genutzt, bietet Dank separatem Außenzugang und Fenstern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Home-Office, Atelier oder Fitnessbereich.

Ein weiterer großzügiger Raum mit ca. 30 m² wurde bisher als Kinderzimmer genutzt. Den krönenden Abschluss bildet der Wellnessbereich mit Whirlpool, Dusche und Dampfsauna – ein privates Spa für Erholung und Entspannung.

Der Garten ist ein weiterer Höhepunkt: Mit seiner sonnigen Ausrichtung, durchdachten Schnittführung und liebevoll gestalteten Details lädt er zum Entspannen, Gärtnern oder Genießen ein. Die insgesamt über ca. 40 m² großen Terrassenflächen erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen und Natur – ein perfekter Ort für Sommerabende und unvergessliche Momente.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch die an das Haus anschließende Einzelgarage mit Strom und Licht, die Komfort und Funktionalität auf elegante Weise verbindet.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort, ein Lebensraum, der Exklusivität, der Wohlfühlambiente und Flexibilität in einzigartiger Weise vereint. Hier trifft Architektur auf Lebensqualität, Raum auf Emotion, Stil auf Individualität. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und schätzen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtrand Nürnbergs in Ortsteil Gaulnhofen und ist eingebettet zwischen den beliebten Stadtteilen Worzeldorf, Herpersdorf und Weiherhaus. Diese Lage verbindet die Vorteile eines ruhigen, grünen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur und ist besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Buslinien sorgen für eine direkte



Verbindung ins Nürnberger Stadtzentrum und den umliegenden Ortsteilen, während die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen, insbesondere der Autobahnen, eine schnelle Erreichbarkeit von Innenstadt, Flughafen und umliegenden Städten gewährleistet. Auch Pendler profitieren von den kurzen Fahrzeiten zu wichtigen Wirtschaftsstandorten in Nürnberg und Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie:

Die Umgebung ist ideal für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Freizeit, Kulinarik und Genuss sorgen lokale Cafés und Restaurants, die fußläufig erreichbar sind.

Bildung & Betreuung:

Die Lage ist familienfreundlich: Kindergärten und Grundschulen finden sich in der Nachbarschaft, teils nur wenige Gehminuten entfernt. Dies ermöglicht kurze Wege für Kinder und Jugendliche sowie eine gute Betreuung und Bildung in unmittelbarer Umgebung.

Freizeit & Natur:

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Grünflächen, die Nähe zum Main-Donau-Kanal und nahegelegene Waldgebiete bieten Rückzugsmöglichkeiten und Erholung im Freien. Der Standort vereint somit die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur.

Wohnumfeld:

Das Bungalow liegt in einem gepflegten Wohngebiet, das von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägt ist. Die ruhige Nachbarschaft und der hohe Grünanteil sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität.

Fazit:

Die Lage verbindet grüne, ruhige Wohnqualität mit exzellenter städtischer Anbindung. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten sowie die Nähe zum Ortszentrum von Herpersdorf machen diese Adresse zu einer besonders attraktiven Wahl für Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile einer Großstadt verzichten zu müssen.

























Exposiplan, nicht maßstäblich



Exposiplan, nicht maßstäblich



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.