



## 90482 Nürnberg

# HEGERICH: Großzügige Villa mit grüner Oase und luxuriöser Ausstattung!



**2.650.000 €**

Kaufpreis

**663,33 m<sup>2</sup>** **2459 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	663,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	383 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.459 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.650.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.05.2023
gültig bis	23.05.2033
Baujahr (Haus)	1979
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	79,2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C



## Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	2010
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Schwimmbecken ( 4m x 7,5m ) mit Gegenstromanlage
- 2008 Erneuerung aller Fenster
- 2009 Gaszentralheizung und Wasserspeicher von der Fa. Viessmann
- 2010 Einbauküche
- 2015 Weinkeller mit Klimazonenanlage
- Sauna
- Kamin ( 90cm x 75cm )
- elektrische Bewässerungsanlage
- gut isolierter Spitzboden mit einer Bruttogrundfläche von ca. 380m<sup>2</sup>, alle Leitungen zum Ausbau wurden bereits verlegt
- Fußbodenheizung im Schwimmbad und Saunabereich, ansonsten Heizkörper an der Wand oder teilweise im Boden
- einheitliche Holzelemente im Haus aus sibirischer Esche



## Beschreibung

Die hier angebotene Villa besticht mit ihrer modernen Ausstattung (eigener Wellnessbereich, inkl. innenliegendem Pool & Sauna), der ausgeprägten Privatsphäre dank des großflächigen Grundstücks sowie vielen weiteren Extras. Gemeinsam bieten Ihnen die großzügig gehaltenen Zimmer dieser Immobilie ca. 660 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. 338 m<sup>2</sup> Nutzfläche), die Sie voll und ganz an Ihre eigenen Vorstellungen anpassen können.

Dieses Anwesen ist ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Stil und eine ruhige Lage legen. Genießen Sie die Vorzüge eines großzügigen Eigenheims in einer attraktiven Nachbarschaft in Nürnberg.

Dieses Haus kann man einfach nicht beschreiben, man muss es gesehen haben!

Aus Diskretionsgründen dürfen wir Ihnen im Vorfeld leider keine weiteren Angaben machen, stellen Ihnen aber gerne ein ausführliches Exposé mit vielen Bildern und Beschreibungen nach einer vollständigen Objektanfrage (inkl. Ihrem Namen, Adresse und Kontaktdaten) zur Verfügung.

## Lage

Luxuriöses Schmuckstück im beliebten Stadtteil Laufamholz...

Nur wenige Schritte trennen Sie bei diesem Anwesen vom Zerzabelshofer Forst, wo Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag den sportlichen Gelüsten ohne Probleme nachkommen können.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Schulen, Apotheken, Supermärkte, Metzger, Bäcker und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Die S-Bahnhaltestelle ist nur wenige Meter vom Anwesen entfernt. Die Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 10 Min.

In weniger als 5 Min sind Sie auf der Autobahn und erreichen alle umliegenden Städte problemlos. Ausgedehnte Spaziergänge können Sie im nah gelegenen Waldstück – dem Laufamholzer Forst genießen.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres



Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

