



90455 Nürnberg / Kornburg

Willkommen in Ihrem stilvollen Rückzugsort



1.165.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

403 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

de Rossi Immobilien & Hausverwaltung

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

perlen@derossi-immobilien.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	403 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Terrassen	1
Kellerfläche	105 m ²
Stellplätze	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.165.000 €
Aussen-Courtage	3,57% aus dem

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2016
----------------	------

Zustand

Baujahr	2016
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuering

Gas	✓
-----	---

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Maßgefertigter Granitstein im Außenbereich
 - Handgearbeitete Stuckelemente
 - Separater Hauswirtschaftsraum mit Kühlzelle
 - Marmorböden im Erdgeschoss
 - Echtholzparkett im Obergeschoss
 - großzügiges Master-Schlafzimmer mit Balkon und Bad en suite
 - großes Kinder- bzw. Gästezimmer mit eigenem Bad en suite
 - Hochwertige Innentüren aus Massivholz mit eleganten Beschlägen
 - Stuckverzierungen und abgehängte Decken in den Wohnräumen
 - Große Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Räume und eine offene Wohnatmosphäre
 - Elektrische Rollläden in allen Räumen, komfortabel steuerbar
 - Moderne Zentralheizung mit Gasbetrieb für effiziente Energieversorgung
 - Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und zusätzlichem Abstellraum
 - Terrasse mit Blick in den Garten, perfekt für Sommerabende und Grillpartys
 - Zusätzliche Wasseranschlüsse im Außenbereich, ideal für Gartenbewässerung
 - Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- ... und vieles mehr!



Beschreibung

Willkommen in Ihrem stilvollen Rückzugsort!

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet zeitlose Eleganz mit modernem Komfort und präsentiert sich als ein wahres Schmuckstück in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region. Im Jahr 2016 erbaut, beeindruckt die Villa mit einem klassischen Stil, der durch die hochwertige Bauweise und die durchdachten Details höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten des Anwesens wird man vom edlen Design, der besonderen Wand- und Bodenveredelung empfangen. Großzügige Räume mit luxuriösen Marmorböden im Erdgeschoss und hohen Decken schaffen ein einzigartiges Wohngefühl. Der weitläufige Wohnbereich mit Zugang zu einer maßgefertigten Einbauküche im modernen Klarlack-Stil und hochwertiger Elektro-Komplettausstattung lädt zu geselligen Abenden und kulinarischen Genüssen ein.

Das Obergeschoss überzeugt durch seine funktionalen und luxuriösen Details. Wo der edle Aufgang mit der geschwungenen Treppe endet, führt der hochwertige Marmorboden zu weiteren Räumen wie Arbeitszimmer und oder Kinder- bzw. Gästezimmer, mit einem stilvollen und großen Duschbad, weiter.

Das luxuriöse Bad en suite, in hochwertigsten Materialien ausgestattet, lassen den Start in den neuen Tag gebührend beginnen. Die große Terrasse mit Blick ins Grüne, perfekt für eine genussvolle Tasse Kaffee am Morgen, veredelt den Tag bereits zu Beginn.

Elektrisch steuerbare Rollläden in allen Räumen, gepaart mit der Möglichkeit, das Haus kostengünstig auf ein Smart-Home-System umzurüsten, machen diese Immobilie zukunftssicher.

Der Keller ist derzeit als Nutz- und Lagerfläche gestaltet, bietet aber großartige Möglichkeiten für eine individuelle Umgestaltung, z. B. als Fitnessbereich, Wellness-Oase oder Hobbyraum – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Der Energieausweis befindet sich in Aufbereitung und wird unmittelbar nach Fertigstellung ausgehändigt.

Lage

Diese Villa befindet sich in einer der begehrtesten Lagen zwischen Nürnberg und Schwabach, im ruhigen Ortsteil Kornburg. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet eine ideale Kombination aus Naturnähe und urbaner Anbindung.

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Dank der Nähe zur B2 erreichen Sie Nürnberg und Schwabach in wenigen Minuten, und auch der internationale Flughafen Nürnberg ist nur etwa 20 km entfernt. Perfekt für Pendler und Vielreisende!

Wohnen Sie naturnah und dennoch mitten im Geschehen – Wolkersdorf bietet Ihnen genau das!

Sonstige Angaben

Mit dieser Villa erleben Sie höchsten Wohnkomfort in einer der besten Lagen der Region. Kontaktieren Sie uns, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von diesem Traumhaus



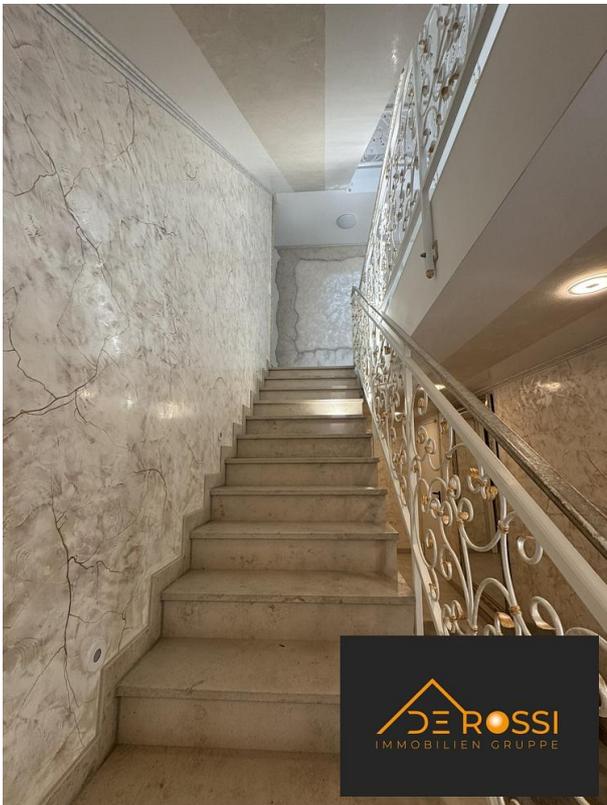
zu überzeugen!

Alle Angaben erhielten wir vom Eigentümer, eine Gewähr kann nicht übernommen werden, Irrtum bleibt vorbehalten. Wir haben ein qualifizierter Makleralleinauftrag.



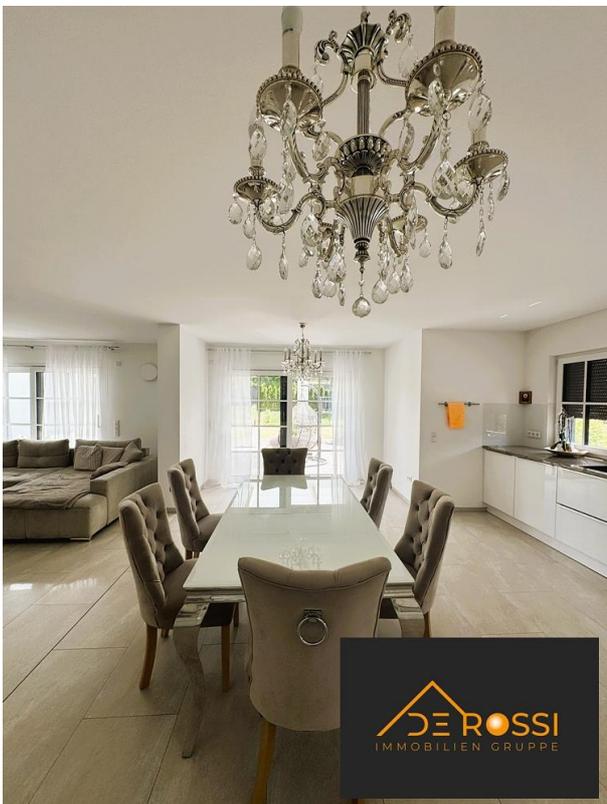






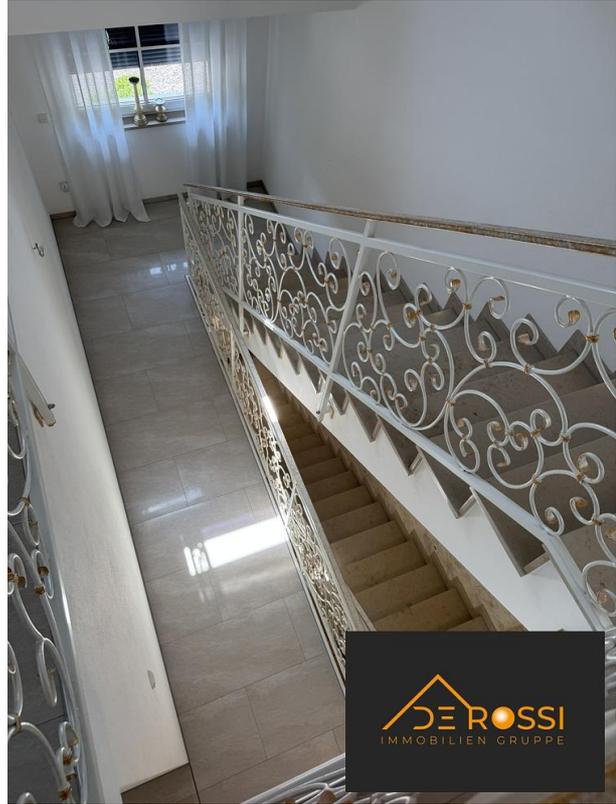






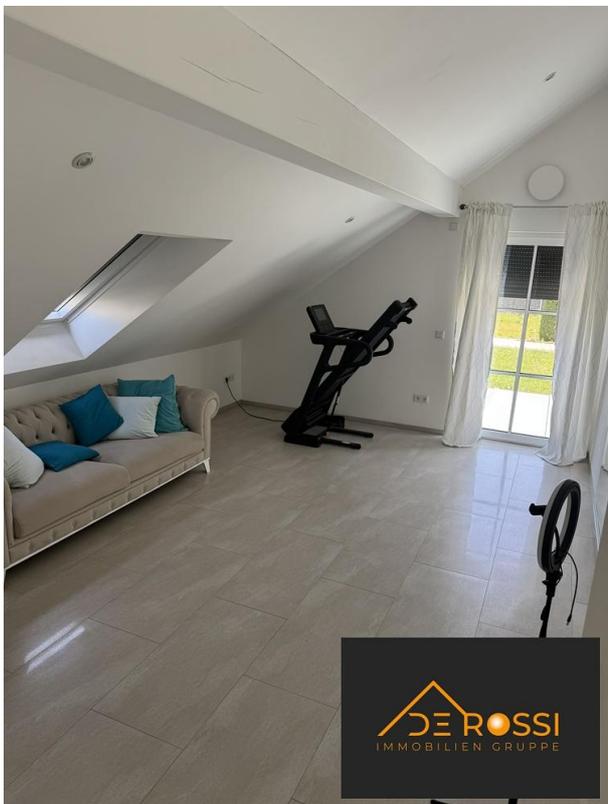












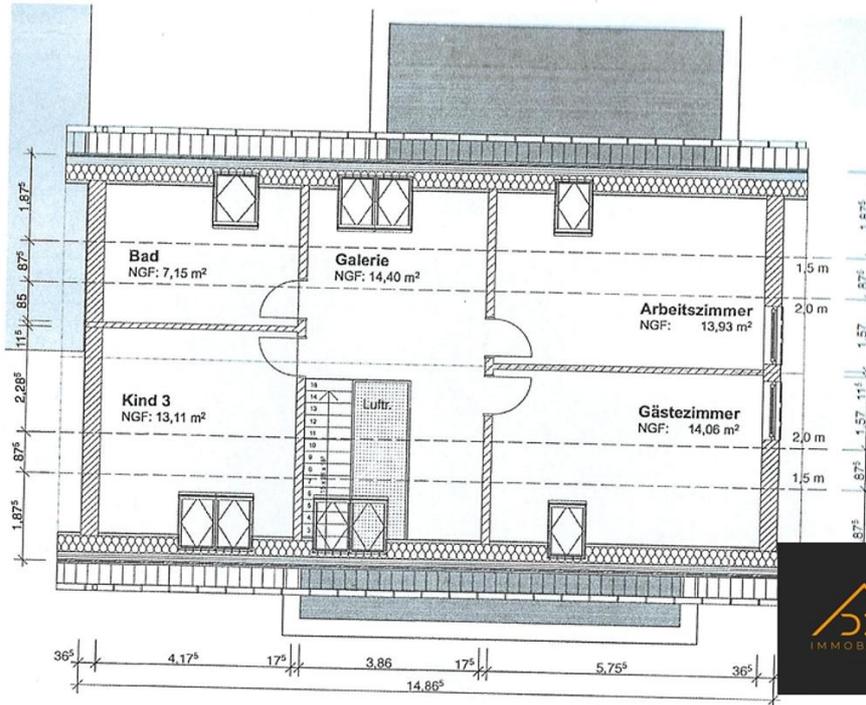


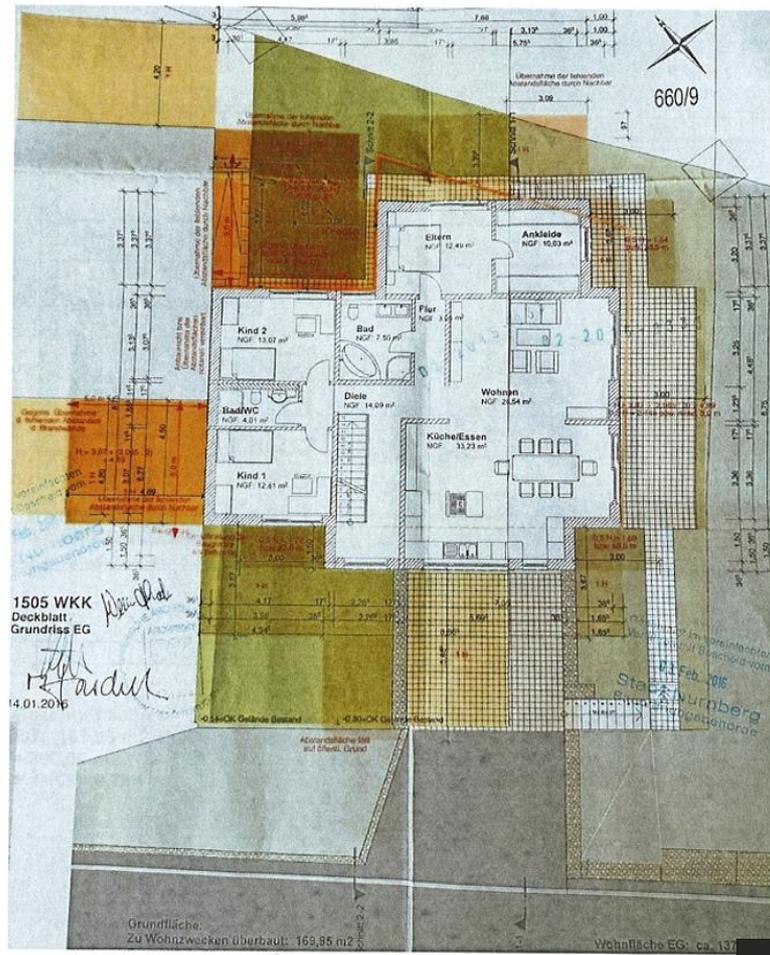




Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Gemarkung: Kornburg, Flurstück: 660/6
Vermessungsamt Nürnberg
Geschäftszeichen: 1505 WWK
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die nach
Der Maßstab des Zeichens kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.





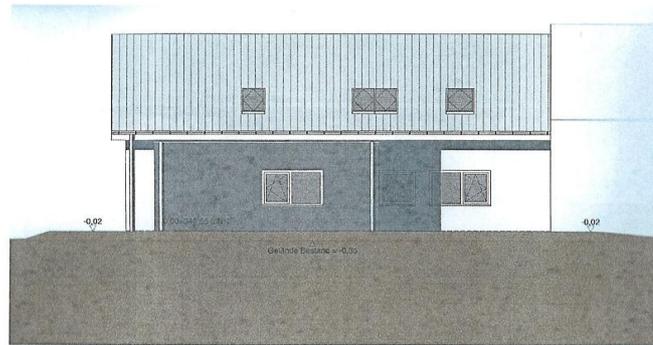


Grundriss EG





Ansichten



Ansicht Nord-Ost

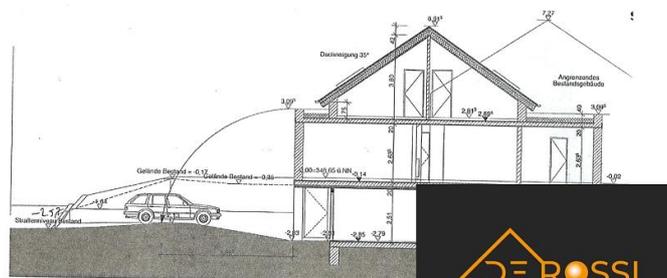


Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

Schnitte



Schnitt 1-1

