



90475 Nürnberg

Wow ! Sie müssen nur noch einziehen und sich wohl fühlen!

Ihr neues Zuhause in Nbg-Altenfurt!



420.000 €

Kaufpreis

71,4 m²

Wohnfläche

204 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: +49 911 24 77 500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71,4 m ²
Grundstücksfläche	204 m ²
Zimmer	3
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.07.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	205.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Das gesamte Haus wurde im Jahr 2020 aufwendig modernisiert, bspw.:
 Der Hauseingang mit Haustüre samt Überdachung und Granittreppe (2021).
 Das Haus verfügt über eine Alarmanlage, die Sie mittels Ihres Smartphones steuern können.
 Im gesamten Haus wurde eine aufwendige Elektrik neu verlegt (Gira Lichtschalter und Steckdosen).
 Alle Leitungen wurden erneuert.
 Türöffner mit Gegensprechanlage.
 Neue ISO-Kunststoff-Fenster.
 Neue Gaszentralheizung.

Die großzügige Küche ist mit einer Einbauküche (Wert 2020: 19.000 €, Miele E-geräte) ausgestattet.
 Der gezeigte Schwedenofen müsste noch angeschlossen werden. Beides kann vom Käufer abgekauft werden.

Im Wohnzimmer und der Küche ist ein Vinylboden, im Eingangsbereich und Gäste-WC sind übergroße, dunkle moderne Fliesen verlegt.

Im Schlafzimmer und im 3. Zimmer ist ebenfalls ein Vinylboden verlegt und im Flur und Duschbad befinden sich die gleichen Fliesen, wie im Erdgeschoss.

Das 3. Zimmer verfügt auch über einen TV-, Telefon- und Internetanschluss.
 Das Bad und das Gäste-WC wurden ausschließlich mit Marken-Armaturen und -Keramik ausgestattet.

Im Spitzboden wurde ein neues Dachflächenfenster eingebaut. Ebenfalls wurde hier die Elektrik neu und großzügig dimensioniert verlegt.

Der komplett neu geflieste Keller wurde selbstverständlich auch verputzt. Ein automatisches Rückschlagventil wurde neu eingebaut. Eine Video-Befahrung der Abwasserleitungen zur Straße hin wurde 2020 durch geführt.



Das Haus verfügt neben dem nicht genutzten Kabelanschluss über eine SAT-Anlage.
Dachziegel wurden ausgetauscht und der Kaminkopf am Dach ist neu.
Die Kupferdach rinnen, die dazugehörigen Abwasserleitung samt einer Klappe zum Befüllen einer Wassertonne sind neu. Das Regenwasser wird über eine aufwendige Versickerungsanlage (Wert: 5.000 €) im Garten abgeleitet.
Der Unterbau der Terrasse wurde erneuert und die Steinfliesen wieder verlegt.

Das Gartenhaus verfügt natürlich auch über Licht und Steckdosen, sowie über eine weitere Regentonne



Beschreibung

Das hier angebotene Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1954 in Massivbauweise errichtet und 2020 aufwendig von Grund auf modernisiert.

Es ist toll gepflegt und die bauliche Substanz ist ausgesprochen gut.

Der Dachboden bietet zusätzliche Ausbaureserve, zumal die Elektrik schon vorhanden ist und auch ein neues Dachflächenfenster eingebaut wurde. Mit einer Raumsparntreppe erschließen Sie sich so einen weiteren großen Raum unter dem Dach.

Als erstes betreten Sie den kleinen Eingangsbereich, von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC und die helle, offene Küche mit Wohn-Essbereich mit Blick auf die große Terrasse und den Garten.

Der Garten ist praktisch mit einer Rasenfläche angelegt. Am Ende des Grundstückes befindet sich ein Gartenhaus mit überdachter Terrasse. Der Garten hat zu dem einen Zugang über einen Fußweg (hierfür existiert ein eingetragenes Wegerecht). Dieser führt zu einer Seitenstraße des Anwesens.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, sowie das Duschbad.

Über eine Einschubtreppe erreichen Sie den Spitzboden. Dieser könnte noch ausgebaut werden.

Im Keller befindet sich ein großer Raum und eine Waschküche sowie der Heizkeller.

Praktisch: Der Keller verfügt über eine Außentreppe direkt in Ihren Garten.

Im Vorgarten kann im Rasenbereich ein PKW abgestellt werden. Hierfür wurden im Rasen Rasengitter zu Befahren eingearbeitet. Außerdem können Sie vor Ihrer eigenen Grundstückseinfahrt ein weiteres Auto abstellen.

Der Straßenbelag, Gehweg, Grundstückseinfahrten, und Beleuchtung, werden noch von der Stadt Nürnberg erneuert. Planung der Stadt steht bereits. Glasfaseranschluss sowie die Abwasser- und Wasserleitungen wurden bereits erneuert. Kosten fallen für den Eigentümer keine an.

Das Haus kann kurzfristig bezogen werden.

Fazit: Happy Living in Altenfurt trifft es ganz genau und sagt mehr als 1.000 Worte!

Worauf warten Sie noch, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise

Lage

Das Haus liegt im Südosten der Stadt Nürnberg im Stadtteil Altenfurt. Die Entfernung zur Stadtmitte (Hauptbahnhof) beträgt ca. 9 km, nach Langwasser (Frankeneinkaufszentrum) etwa 4,8 km, sowie nach Fischbach ca. 3 km.

Der Stadtteil Altenfurt ist überwiegend von Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die nächstgelegene Bus-Haltestelle ist etwa 200 Meter entfernt. Dieser fährt nach Langwasser - Mitte, wo Sie Anschluss zu weiteren Busverbindungen und der U-Bahn in die Nürnberger City oder Fürth nutzen können.

Die S-Bahnhaltestelle "Fischbach" ist nur ca. 10 Gehminuten entfernt. Sie fährt alle 20 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof (Fahrzeit 10 Minuten).



In etwas mehr als 3 km erreichen Sie die Autobahn A 6 und A 3.

In Altenfurt und benachbarten Moorenbrunn sind Kindergärten, Grundschule, Kirche, Sportplatz, Hallenbad, Tennisplätze, Postamt, Ärzte und ausreichende Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Das Südklinikum ist in weniger als 4 km Entfernung bequem zu erreichen oder direkt mit dem Bus.

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de





























