



90449 Nürnberg

Sehr viel Platz für eine Großfamilie, 2 Häuser verbunden zu Einem



649.900 €

Kaufpreis

190 m²

Wohnfläche

605 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	605 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	2
separate WCs	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort im neuen Zuhause!

Über den mittig angesiedelten Eingangsbereich erreichen Sie beide Hauseingänge. Links geht es in die Doppelhaushälfte und rechts in das Einfamilienhaus.

Der geräumige Wohnbereich mit anschließendem Wohn- Wintergarten und Westterrasse bietet Ihnen viel Möglichkeiten zum Entspannen und Relaxen. Die praktische Einbauküche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und bietet den perfekten Rahmen für gesellige Kochabende. Zwei Badezimmer und zwei separate Gäste-WC's sorgen dafür, dass morgens alle ohne Stress aus dem Haus kommen. Mit der effizienten Zentralheizung, die mit umweltfreundlichem Gas betrieben wird, genießen Sie auch im kältesten Winter wohlige Wärme.

Zusätzlich stehen Ihnen ca. 70 m² Nutzfläche zur Verfügung, um all Ihre Habseligkeiten gut unterzubringen. Ihre Autos finden bequem und sicher in den beiden Garagen ihren Platz.

Ausstattung in Stichpunkten zusammengefasst.

- 2 Gäste - WC's
- 2 Bäder mit Fenster
- 2 Einbauküchen
- Stellplätze im Freien und eine Doppelgarage
- beheizbarer/klimatisierter Wintergarten mit automatisch gesteuerter Beschattung
- Bodenbeläge, Laminat-, Vinyl-, Fliesen- und Teppichboden
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster zum Großteil mit elektrischen Rollos
- 2019 neue Dachflächenfenster
- beheizter Hobbyraum
- Gas-Zentralheizung 2015
- 2 geräumige Einzelgaragen
- Spitzböden isoliert und mit Nut- u. Ferderbretter verkleidet
- Südterrasse mit elektrischer Markise
- gemauerter Außenabstellraum für ihre Gartengeräte und sonstige Gegenstände



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 10 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Nürnberg-Gebersdorf!

Dieses charmante Anwesen besteht aus Bestand Doppelhaushälfte von 1932 und Neubau EFH aus 1995 und bietet Platz und Komfort für die ganze Familie. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 605 m² finden Sie viel Freiraum und auch ausreichend Platz für entspannte Stunden im Garten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² verteilt auf 9 Zimmer, eignet sich dieses Haus perfekt für Familien, die Wert auf genügend Rückzugsmöglichkeiten legen. Die Einliegerwohnung gibt Ihnen außerdem die Flexibilität, Gäste unterzubringen oder Raum für Ihre kreativen Ideen zu schaffen.

Baujahr 1932 / 1995 und stets gut gepflegt, präsentiert sich das Anwesen in einem sehr guten Zustand.

Machen Sie es zu ihrem Zuhause und genießen Sie die Vorzüge eines Lebens im Grünen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Einer Besichtigung steht nichts im Weg – lassen Sie sich von diesem Schmuckstück überzeugen!

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 09.06.2035
Baujahr lt. Energieausweis: 1932 / 1995
Endenergiebedarf beträgt 214,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas
Die Energieeffizienzklasse ist "G"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Nürnberg-Gebersdorf, nahe dem Rednitzgrund! Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind leicht zu Fuß erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel in ca. 200m gibt es Bushaltestellen in Richtung Fürth und Nürnberg. Mit dem KFZ wenige hundert Meter bis zur Südwesttangente , über die Sie schnell in alle Richtungen unterwegs sind! Ärzte Banken und Dienstleistungen sind im nahen Oberasbach oder Stein in reichlicher Zahl vorhanden. Eine U-Bahnhaltestelle ist in ca. 5 Minuten Fußweg entfernt in Bau. Für Freizeit und Sport liegt Ihnen das "Naturschutzgebiet Hainberg" fast zu Füßen. Nur ca. 5 Minuten entfernt von Ihrem neuen Zuhause.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.



Endenergiebedarf beträgt 214.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





























RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





REIMAY - Ihr Makler
in der Metropolregion











RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

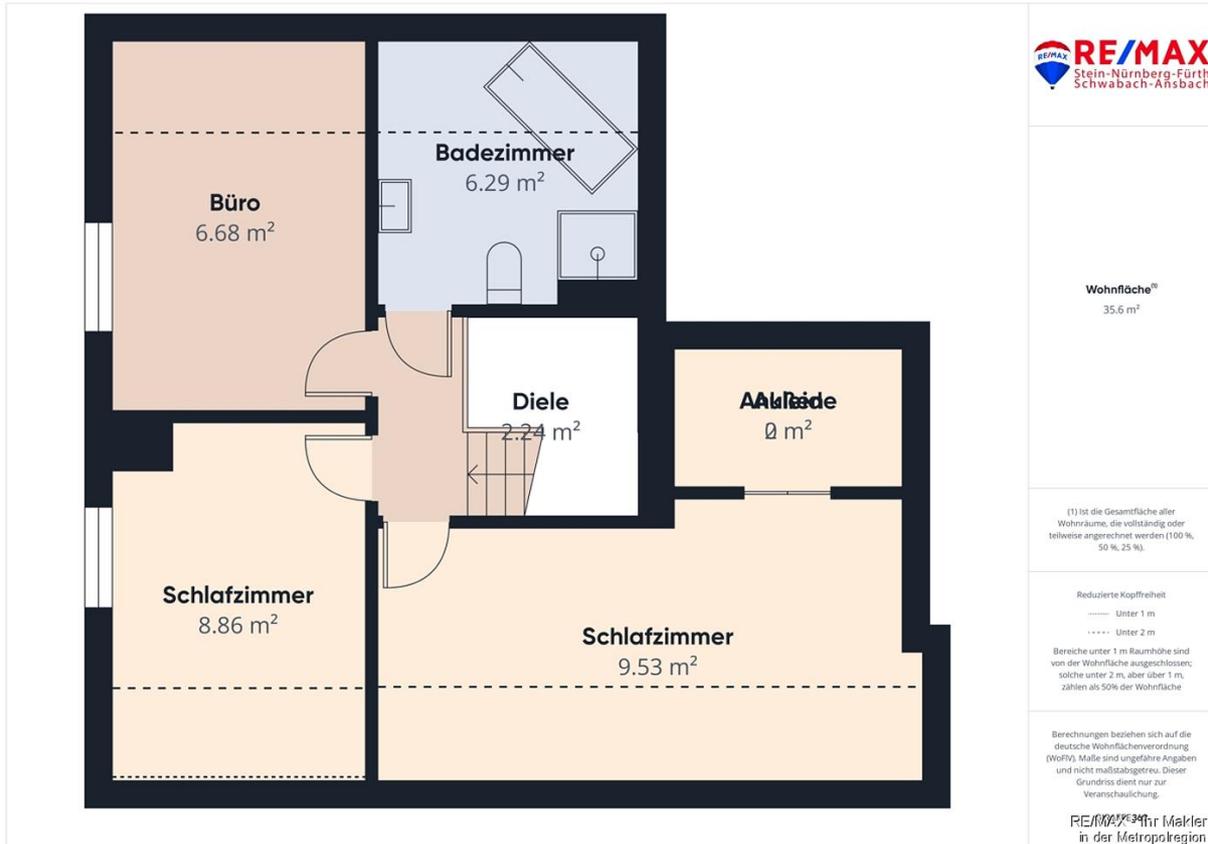


Wohnfläche®
118.33 m²

(1) Ist die Gesamtfäche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital

—  —

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0163 / 70 80 455

RE/MAX Immobilien

Gerhard Lehmeier

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-lehmeier.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion