



90427 Nürnberg / Boxdorf

Stilvolles Reihemittelhaus in naturnaher Bestlage –
exklusives Wohnen mit besonderem Flair



689.000 €

Kaufpreis

133 m²

Wohnfläche

125 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH &
Co. KG**

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m ²
Nutzfläche	7 m ²
Grundstücksfläche	125 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	689.000 €
Aussen-Courtage	2,38%, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.08.2031
Baujahr (Haus)	2021
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	53.70



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Befuerung

Gas ✓

Elektro ✓

unterkellert

unterkellert nein

Beschreibung zur Ausstattung

Hochwertige Nolte Interliving Einbauküche
 Photovoltaikanlage mit 8,50 kWp mit Stromspeicher
 Smarthome-Elemente für Haustür und Licht
 Büro im 1. OG und 2. OG auf Südseite sind beide klimatisiert
 Extra Doppel-Carport aus Aluminium mit Ladeboxmöglichkeit
 2 exclusive Bäder - Doppelwaschbecken - Grohe Armaturen
 Waschmaschine/Trockner
 Gäste-WC im Erdgeschoss
 5 Zimmer
 3fach-Isolierverglasung
 Blockheizkraftwerk der neuen Generation
 Fußbodenheizung
 Parkettböden
 professionelle Insektenschutzgitter an sämtlichen Fenstern
 elektrische Markise & Jalousien in sämtlichen Räumen
 Glasfaser & Netzwerkverkabelung LAN
 Treppe Eiche
 Küchenboden und Teile der Wände gefliest
 Velux Dachfenster mit Insektenschutz und elektrischer Jalousie
 Zimmermaße des Reihenmittelhauses in Boxdorf:
 Erdgeschoss:
 Küche: 4,41 m x 2,14 m = 9,45 m²
 Diele: 3,60 m x 1,37 m = 4,93 m²
 WC: 1,55 m x 1,01 m = 1,56 m²
 Abstellraum: 1,85 m x 0,95 m = 1,76 m²
 Wohnen und Essen: 7,23 m x 4,23 m = 30,61 m²
 Terrasse: 4,00 m x 4,00 m x 0,25 = 4,00 m²
 Wohnfläche Erdgeschoss gesamt: 52,31 m²
 1. Obergeschoss:
 Schlafzimmer: 4,65 m x 4,00 m = 18,27 m²
 Flur: 3,91 m x 1,20 m = 4,70 m²
 Bad/WC: 3,58 m x 2,21 m = 7,94 m²
 Abstellraum: 1,02 m x 0,88 m = 0,89 m²
 Kinderzimmer: 5,43 m x 2,61 m = 14,19 m²
 Wohnfläche 1. Obergeschoss gesamt: 45,99 m²
 2. Obergeschoss:
 Studio 2: 3,35 m x 2,78 m = 9,33 m²
 Flur: 2,29 m x 1,65 m = 3,79 m²
 Bad/WC: 3,25 m x 1,84 m = 6,00 m²



Technikraum: 2,55 m x 1,19 m = 3,05 m²
Studio 1: 4,65 m x 2,78 m = 12,95 m²
Wohnfläche 2. Obergeschoss gesamt: 35,12 m²
Wohnfläche gesamt: 133,42 m²



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses hochwertig ausgestattete Reihenmittelhaus vereint modernes Wohnambiente, durchdachte Architektur und naturnahe Lebensqualität par Excellence.

Auf einem ca. 125 m² großen Grundstück bietet die Immobilie rund 133 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 großzügige Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause aus eröffnen.

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:
<https://tour.giraffe360.com/03f9686953594bad9925ac0d51c48d51>

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine helle, freundliche Atmosphäre und die hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft mit seinen großen Fensterflächen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die moderne Nolte Interliving Einbauküche fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Besonderen Wohnkomfort bieten die exklusiv ausgestatteten, barrierefreien Bäder, die auf mehreren Ebenen höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Alltagstauglichkeit gerecht werden. Edle Materialien und eine zeitlose Gestaltung schaffen eine Wohlfühlatmosphäre mit Spa-Charakter.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einen ausgebauten Dachbereich mit Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die naturnahe Lage verbindet Ruhe und Erholung mit einer guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie den öffentlichen Nahverkehr und A3. Spazierwege, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen das Wohnen hier besonders attraktiv.

Highlights auf einen Blick:
RMH in ruhiger, naturnaher Lage
125 m² Grundstück
133 m² Wohnfläche
5 Zimmer
Hochwertige EBK
Exklusive, barrierefreie Bäder
deal für Familie, Paare und Homeoffice
Sofort einziehen und wohlfühlen

Dieses außergewöhnliche Zuhause vereint Komfort, Stil und Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem besonders gefragten Wohngebiet im Nürnberger Norden, im Stadtteil Boxdorf. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur aus. Das RMH liegt in einem gepflegten Wohnquartier mit überwiegend Ein- und Reihenhäusern und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Natur und Freizeit:



Nur wenige Minuten vom Haus entfernt laden weitläufige Felder, Wiesen und Radwege zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die grüne Umgebung vermittelt einen hohen Erholungswert und macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe schätzen. Dieser Stadtteil gilt als einer der grünsten und beliebtesten Wohnstandorte Nürnbergs.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist hervorragend. Über die nahe gelegenen Anschlussstellen der Autobahnen A3 und A73 erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt, Erlangen, Fürth sowie den Flughafen Nürnberg in kurzer Zeit. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und sorgen für eine gute Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Gemeinden.

Einkauf und Versorgung:

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken sind schnell erreichbar.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Die ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Spielmöglichkeiten und die naturnahe Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Die Lage vereint auf ideale Weise Ruhe, Natur und Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und schnellen Wegen in die Innenstadt sowie in die Wirtschaftsregion Erlangen/Fürth. Eine Adresse für Menschen, die exklusives Wohnen im Grünen schätzen und gleichzeitig auf eine hervorragende Anbindung nicht verzichten möchten.

Sonstige Angaben

In verwalteter Eigentümergemeinschaft werden die Bewohner des aus 10 Reihenhäusern bestehenden Gesamt-Komplexes durch ein modernes Blockheizkraftwerk versorgt. Es wurde eine Wohneigentümergeinschaft gegründet, die von einer Hausverwaltung betreut wird., Sollte einmal eine neue Heizungsanlage angeschafft werden, so werden auch bereits Rücklagen gebildet.

Die Höhe des Hausgeldes beträgt monatlich 336 Euro und setzt sich zusammen aus:

- 147 Euro Heizungskosten
- 54,16 Euro Hausmeister-Winterdienst
- 9,16 Euro Hausstrom
- 32,13 Euro Verwaltergebühren
- 11 Euro Blockheizkraftwerk
- 23,58 Euro für regelmäßige Wartungen der Technik
- 33,97 Euro Rep/Anschaffungen, Bankgebühr, Versicherungen, Sonst. Kosten
- 25 Euro Rücklagenbildung, die Rücklagen liegen bei ca. 10.500 Euro.

















































