



90449 Nürnberg

Nähe Faberpark! Wohnen auf einer Ebene! Freier Bungalow mit Garage (Erbbaurecht)!



445.000 €

Kaufpreis

123 m²

Wohnfläche

406 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m ²
Grundstücksfläche	406 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	23.04.2025
gültig bis	23.04.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	325
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	Gebäude 1967,



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Kunststoff-Isolierverglasung mit Rollläden 2019 erneuert (Schlafzimmer 1991)
- Laminat- und Teppichböden
- Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken
- Einbauküche inklusive
- Flur mit raumhohen Einbauschränken
- Fernwärme Übergabestation 2006 erneuert



Beschreibung

Dieser charmante Bungalow aus dem Baujahr 1967 liegt am Ende einer Sackgasse, eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft aus ähnlichen Einfamilienhäusern - ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld, das zum Ankommen und Wohlfühlen einlädt.

Auf einem 389 m² großen Erbbaugrundstück bietet das Haus ca. 123 m² Wohnfläche, die sich über einen gut durchdachten, L-förmigen Grundriss verteilen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit angrenzender Essdiele bildet das Herzstück des Hauses. Hier sorgen Lichtkuppeln für eine helle, freundliche Atmosphäre – ein Ort, an dem man gerne zusammenkommt. Von der Essdiele aus gelangt man auf die sonnige Terrasse mit Glasdach und Markise – perfekt für gemütliche Stunden im geschützten, pflegeleichten Garten mit Südwest-Ausrichtung.

Neben dem großzügigen Wohnzimmer stehen eine Küche, ein großes Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Gäste-WC liegt im Eingangsbereich.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet im Untergeschoss zusätzlichen Stauraum, einen Hauswirtschaftsraum sowie Anschluss- und Vorratskeller.

Die dazugehörige Garage befindet sich im neben dem Haus liegenden Garagenhof. Ein Privatweg zum Eingang rundet das Gesamtbild ab.

Wichtig zu wissen:

Es müssten einige Renovierungen vorgenommen werden – unter anderem sollten das Flachdach (inkl. Dämmung), die Elektrik, Bodenbeläge sowie das Badezimmer modernisiert werden.

Das Gesamtgrundstück umfasst 406 m² (389 m² Haus und 17 m² Garage) und ist Teil eines Erbbaurechts, das 1963 für 99 Jahre bestellt wurde. Der Erbbauzins beträgt derzeit jährlich 1.058,-- €.

Lage

Schönes, ruhiges Wohngebiet Nähe Faberpark. Das Haus liegt an einem ruhigen Privatweg.

Die Infrastruktur ist optimal und lässt keine Wünsche offen. Die U-Bahn-Haltestelle "Röthenbach" ist in zehn Gehminuten erreichbar. Ebenso das Einkaufszentrum Röthenbach-Center. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Grünanlage Faberpark mit Rad- und Wanderwegen.



































































