



90427 Nürnberg / Großgründlach

WOW!!! Umfangreich modernisierte Doppelhaushälfte mit schönem Garten & Garage in Nbg.-Großgründlach



Schweidler Immobilien
 „Ihr Makler im Nürnberger Land“



558.000 €

Kaufpreis

96,33 m²

Wohnfläche

301 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Mirko Müller

Tel.: 00499123980830

m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,33 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	301 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	558.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.08.2036
Baujahr (Haus)	1990
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.50



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Umfassend modernisiert, sehr gepflegt und mit einer schönen Aufteilung im Innen- und Außenbereich: Diese attraktive Doppelhaushälfte verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Haustechnik und einem herrlichen Außenbereich.

Auf ca. 96,33 m² Wohnfläche verteilen sich 4,5 Zimmer – ergänzt durch eine Terrasse (nicht in der Wohnfläche enthalten), großzügige Kellerräume und Platz im Freien. Das ca. 301 m² große Grundstück bietet einen angenehm privaten Außenbereich mit viel Grün und tollen Abstellmöglichkeiten.

Schon beim Ankommen zeigt sich der gepflegte Gesamteindruck. Der neu gestaltete, gepflasterte und eingezäunte Hofbereich führt auf kurzen Wegen zum Hauseingang, zur Garage sowie in den Garten. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Helligkeit, während der direkte Zugang zur Terrasse eine schöne Verbindung zwischen Wohnen und Garten schafft. Direkt angrenzend befindet sich die separate Küche, die mit einer schicken und neuwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Ein modernisiertes Gäste-WC mit Fenster rundet die erste Wohnebene ab. Hinweis: Das gesamte Erdgeschoss ist ausgestattet mit einer Fußbodenheizung.

Im Obergeschoss stehen drei schön geschnittene und vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung. Ob Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice – die Aufteilung lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Das zeitlose Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken und ebenfalls mit einer Fußbodenheizung komfortabel ausgestattet. Eine Einschubtreppe im Flurbereich führt in den Spitzboden.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet deutlich mehr als die reine Wohnfläche vermuten lässt. Neben einem großzügigen Hobbykeller inklusive Sauna stehen ein Wasch- und Trockenraum, eine Werkstatt sowie ein Technikraum zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige und schön gewachsene Garten. Hinter dem Haus befindet sich ein angenehm privater Außenbereich mit viel Platz zum Spielen, Entspannen oder für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die direkt an den Wohnbereich anschließende Terrasse mit Markise wird im Sommer schnell zum Lieblingsplatz im Freien. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Auch technisch wurde das Haus in den vergangenen Jahren konsequent weiterentwickelt. 2023 wurde die Heizungsanlage durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt. Dreifach verglaste Fenster sowie eine neu installierte Photovoltaikanlage ergänzen die zeitgemäße Ausstattung und schaffen sehr gute Voraussetzungen für energieeffizientes Wohnen.

Besonders Familien, Paare mit Familienplanung oder Menschen mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice und Hobbys dürften sich hier schnell wohlfühlen. Denn hier heißt es: einziehen, ankommen und wohlfühlen! Der Bezug ist im November/Dezember 2026 bzw. nach Absprache möglich. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und eine gemeinsamen Besichtigung.

Lage

Großgründlach gehört zu den besonders beliebten Wohnlagen im Nürnberger Norden. Der gewachsene Stadtteil hat sich seinen eigenständigen Ortscharakter bis heute bewahrt und verbindet ruhiges Wohnen mit den Vorteilen der Metropolregion. Der historische Ortskern, eine überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung sowie Felder und Grünflächen in der direkten Umgebung prägen das besonders angenehme Wohnumfeld.

Auch im Alltag bietet Großgründlach kurze Wege. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule sowie verschiedene Kinderbetreuungsangebote befinden sich im Ort bzw. im näheren Umfeld. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind in den



angrenzenden Stadtteilen sowie in Nürnberg, Fürth und Erlangen schnell erreichbar. Ein weiterer Pluspunkt ist die Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene B4 sowie die Autobahnen A3 und A73 bestehen sehr gute Verbindungen in viele Richtungen. Über mehrere Buslinien ist Großgründlach zudem gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. So entsteht eine Wohnlage, die gerade durch ihre Mischung überzeugt: angenehm und grün gelegen und dennoch mitten in der Metropolregion.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.























