90411 Nürnberg

HEGERICH: Raum für Lebensträume – gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

765.000 €
Kaufpreis

178,6 m²
Wohnfläche

991 m²
Grundstücksfläche

4,5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178,6 m²
Grundstücksfläche	991 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	1989
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	765.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.07.2026
gültig bis	27.07.2037
Baujahr (Haus)	1989
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	127.14
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	D

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 178,9 m² Wohnfläche
- Ca. 991 m² Grundstücksfläche
- Poggenpohl-Einbauküche
- Kochinsel mit Esstheke
- 4,5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Eck-Whirlwanne
- Maßgefertigter Einbauschrank im Schlafzimmer
- Doppelgarage und zusätzliche Außenstellplätze
- Erneuerte Elektrik und Wasserleitungen
- Liebevoll gestalteter Garten
- Vielseitige Sitzgelegenheiten im Garten
- Automatisierte Gartenbeleuchtung und –bewässerung
- Separate Werkstatt mit umfangreicher Ausstattung

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus (Doppelhaus) aus dem Jahr 1989 überzeugt mit rund 178,6 m² Wohnfläche, 4,5 Zimmern und einem ca. 991 m² großen Grundstück. Das gepflegte Anwesen verbindet großzügiges Wohnen, einen weitläufigen Garten und zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Beim Betreten empfängt das Haus mit einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Von der Diele aus erschließen sich die verschiedenen Wohnbereiche. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung. Ein besonderer Blickfang ist der vorhandene Heizkamin, der ursprünglich zur Beheizung von Erd- und Obergeschoss konzipiert wurde. Für eine erneute Nutzung ist der Einbau eines Feinstaubfilters erforderlich; ein entsprechendes Angebot liegt bereits vor.

Die angrenzende Poggenpohl-Küche präsentiert sich hochwertig und funktional. Die weiße Gestaltung mit Chromdetails, eine Kochinsel mit Esstheke sowie moderne Einbaugeräte machen sie zum idealen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss bietet sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder zusätzlicher Wohnbereich an. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein modernisiertes Duschbad. Die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das mehrere private Rückzugsbereiche bietet. Hier befinden sich das großzügige Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein lichtdurchflutetes, vielfach nutzbares Studio. Die Räume wurden 2015 renoviert und mit Teppichböden ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist der maßgefertigte Einbauschrank im Schlafzimmer, der über die gesamte Raumhöhe reicht und sowohl vom Schlafzimmer als auch vom angrenzenden Bad zugänglich ist. Das Badezimmer verfügt unter anderem über eine Eck-Whirlwanne und bietet einen angenehmen privaten Rückzugsort.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Außenbereich. Die weitläufige, überdachte Terrasse mit hochwertigem Holzdeck und Freisitz schafft einen schönen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten. Ein windgeschützter Freisitz im hinteren Teil des Gartens verfügt über eine neue Markise.

Der Garten wurde über die Jahre mehrfach aufwendig gestaltet und verfügt über eine automatisierte Bewässerungsanlage mit drei Bewässerungskreisen und Tropfbewässerung für die Beete sowie einen neu installierten Rasenroboter. Auch die Gartenbeleuchtung lässt sich automatisiert steuern.

Auch technisch wurde das Anwesen kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Elektrik und Wasserleitungen wurden im Rahmen einer umfassenden Sanierung vollständig neu verlegt. Auch Fassade und Dachdämmung wurden erneuert. Das Dach verfügt über eine hochwertige Biberschwanz-Doppeldeckung, Kupferblecharbeiten und eine schaltbare Schneeheizung in der Dachrinne. 2026 wurden das Dach und die Fassade erneuert und beides gedämmt.

Insgesamt wurden über die Jahre zahlreiche Investitionen in Gebäude, Technik und Außenanlagen getätigt. Abgerundet wird das Angebot durch die Garage mit elektrischem Doppelsektionaltor und Fernbedienung sowie Außenstellplätzen, zusätzliche Nutzflächen sowie eine separate Werkstatt mit umfangreicher Ausstattung und Gartengeräten.

Dieses Einfamilienhaus verbindet großzügigen Wohnraum, einen liebevoll gestalteten Garten, hochwertige Ausstattung und zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungen – ein Zuhause für Menschen, die Raum, Privatsphäre und individuellen Charakter schätzen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Stadtgebiet. Das Umfeld ist geprägt von überwiegend gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an die Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Angebote des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Auch das Nürnberger Stadtzentrum sowie die umliegenden Stadtteile und das regionale Verkehrsnetz lassen sich bequem erreichen.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der näheren Umgebung. Grünflächen, Spazier- und Radwege laden zu Aktivitäten im Freien ein und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Die Kombination aus ruhigem, wohnorientiertem Umfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zu den vielfältigen Angeboten Nürnbergs macht die Lage besonders interessant für Familien und alle, die komfortables Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten.

Sonstige Angaben

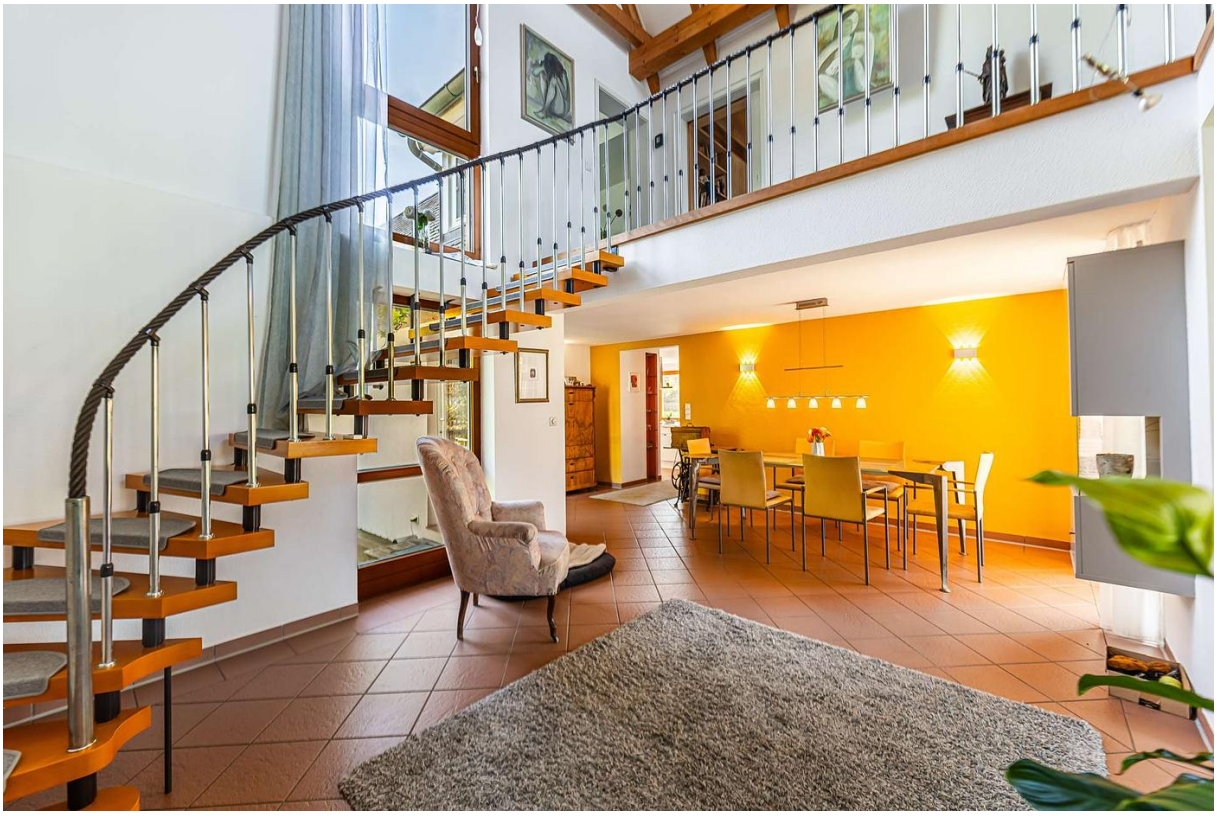
Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Hier steckt ganz viel Liebe drin!



Karin
Kanada

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich