



90455 Nürnberg

Monderner Reihenbungalow in Herpersdorf



729.000 €

Kaufpreis

156 m²

Wohnfläche

161 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

 **EBNER-ESCHENBACH**
Immobilien AG

Ihr Ansprechpartner

EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG

Tel.: 0911 8016173
info@ebner-eschenbach.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m ²
Grundstücksfläche	161 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Alter	Neubau
-------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	729.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Provision für

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.10.2023
gültig bis	29.07.2036
Endenergiebedarf	55,7 kWh/(m ² ×
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	B
Primär-Energieträger	Fernwärme aus
Baujahr (Haus)	2006



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
unterkellert	ja

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Dachterrasse
 Heizung: Zentralheizung Fernwärme mit Solaranlage
 Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenrollläden
 Garten mit Baumbestand (Obstbäume)
 Ausrichtung der Terrasse nach Süd-Westen
 Bodenbeläge: Wohnzimmer Buchenparkett, Fliesen in Küche in Bädern, weitere Zimmer mit Laminat
 ausgestattet
 In das Haus integrierte Garage mit elektrischen Rolltor
 Gäste-WC im Erdgeschoss
 Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC im Obergeschoss
 Option auf Bad im Dachgeschoss durch Anschlussmöglichkeiten.
 Großzügiger Keller mit voll nutzbarer Raumhöhe.
 Pkw-Abstellplatz (22 qm) auf separatem Grundstück (eigene Flurnummer)



Beschreibung

Dieses Reihenmittelhaus ist alles andere als von der Stange. Elemente der Bauhausarchitektur machen das Gebäude zu einem Wohnort, der Form und Funktion perfekt miteinander vereint. Schon jetzt genügend Platz für die Familie und das Homeoffice vorhanden. Wem das nicht genügt, der kann das Dachgeschoss teilen und nachträglich Bad und WC einbauen. Dank der Flachdachs sind keinerlei Einschränkungen durch Dachschrägen vorhanden. Zudem ist die Dachterrasse, auch wegen der aufgelockerten Bauweise und der idealen Ausrichtung nach Süd-Westen, ein weiteres Highlight. Im Gegensatz zu vielen anderen Reihenhäusern ist die Garage bei diesem Objekt in das Haus integriert. Der von Wohnzimmer und Küche aus betretbare Garten mit Terrasse ist pflegeleicht und verfügt über kleinere Obstbäume. Technisch und energetisch ist das Haus noch immer vorbildlich – sogar eine Solaranlage ist bereits vorhanden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Barlachstraße im Nürnberger Süden, im Stadtteil Herpersdorf. Die Wohnlage zeichnet sich durch ein angenehmes, überwiegend wohngeprägtes Umfeld und eine gute Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die umliegenden Grün- und Freiflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Alltag. Der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die angrenzenden Stadtteile und in die Nürnberger Innenstadt. Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls eine gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die A73 sind sowohl das Nürnberger Zentrum als auch das umliegende Umland schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung und verkehrsgünstiger Anbindung – sowohl für Familien als auch für Paare und Berufstätige.

Sonstige Angaben

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den Angaben Dritter.
Es wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.

EBNER-ESCHENBACH IMMOBILIEN AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A., Vorstandsvorsitzender

Jörg Meisenbach, Vorstand















