## 90491 Nürnberg

# Modernes Haus mit Garten, Garage und Stellplatz in Zentrumsnähe von Nürnberg



**750.000 €**
Kaufpreis

**120,71 m²**
Wohnfläche

**135 m²**
Grundstücksfläche

**4**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Holger Schuberth
Tel.: 0911/230-4111
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 120,71 m² |
| Nutzfläche | 44,05 m² |
| Grundstücksfläche | 135 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 15,8 m² |
| Stellplätze | 2 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 750.000 € |
| Hausgeld | 230 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 21.07.2026 |
| gültig bis | 21.07.2036 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 2010 |
| Energieverbrauchkennwert | 134,00 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | 01.09.2027 |
| Ab-Datum | 01.09.2027 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2010 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | neuwertig |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Fernwärme | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

- Baujahr 2010
- Hauscharakter bei rechtlicher Aufteilung nach WEG
- Teilungserklärung vorhanden
- Dreifach isolierverglaste Kunststofffenster, weiß
- Fernwärme
- Fußbodenheizung im Bad, ansonsten Heizkörper
- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit ca. 46 m²
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Terrasse mit ca. 8 m²
- Garten
- Schlafzimmer + zwei Kinder-/Schlafzimmer
- Hauptbad im Obergeschoss
- Zusätzliches Bad im Kellergeschoss
- Fitnessraum im Kellergeschoss mit Tageslichtfenster
- Büro im Kellergeschoss mit Tageslichfenster
- Integrierte Garage
- Zusätzlicher Außenstellplatz

## Beschreibung

Dieses gepflegte und moderne Reihenhaus im sogenannten Pick-Haus-Konzept bietet den Wohnkomfort eines klassischen Hauses und verbindet diesen mit einer rechtlichen Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Das Objekt ist Bestandteil einer entsprechenden Teilungserklärung und stellt somit rechtlich Wohnungseigentum dar, vermittelt durch seine Bauweise und die eigene Garten- und Terrassenfläche jedoch ganz klar den Charakter eines eigenständigen Hauses.

Das im Jahr 2010 errichtete Haus befindet sich in einem modernen und guten Erhaltungszustand. Es erstreckt sich über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss und wird durch ein Flachdach abgeschlossen. Die massiven Geschossdecken, dreifach isolierverglasten Kunststofffenster in weiß sowie die Beheizung über Fernwärme unterstreichen die zeitgemäße Bauweise.

Großzügiger Wohnbereich mit Terrasse und Garten
Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet auf rund 46 m² viel Platz für gemeinsames Wohnen und geselliges Beisammensein. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und wird mitverkauft.
Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die ca. 8 m² große Terrasse und von dort in den eigenen Garten. So entsteht ein besonders angenehmer Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.
Der Eingangsbereich verfügt über eine praktische Diele mit Garderobenmöglichkeit sowie ein separates Gäste-WC.

Drei Schlafzimmer und modernes Hauptbad
Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume des Hauses. Hier stehen ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird die Etage durch das Hauptbad großer bodengleicher Dusche, Badewanne WC und Waschbecken.

Die überwiegend mit Parkett ausgestatteten Wohn- und Schlafräume schaffen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Die Bäder sind zeitgemäß gefliest.

Vielseitig nutzbares Kellergeschoss
Das Kellergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Abstellmöglichkeiten. Neben einem Kellerraum stehen hier ein Fitnessraum, ein Büro sowie ein zweites Badezimmer zur Verfügung.
Der Fitnessraum und das Büro sind mit Tageslichtfenstern versehen und dadurch vielseitig nutzbar. Je nach individuellem Bedarf eignen sich die Räume beispielsweise auch als zusätzlicher Bereich für Gäste.
Das Kellergeschoss erweitert damit die tatsächlich nutzbare Fläche des Hauses erheblich und bietet viel Raum für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Garage und zusätzlicher Stellplatz
Zum Objekt gehören außerdem eine im Haus integrierte Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Damit stehen komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus zur Verfügung.

Fazit: Ein modernes Zuhause in Top-Lage – vielseitig nutzbar und mit eigenem Garten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer etablierten Wohnlage im Nürnberger Osten mit einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.
Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Nürnberger Innenstadt, der

Hauptbahnhof und weitere Stadtteile schnell erreichbar.
Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Wöhrder See. Das beliebte Naherholungsgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren, Jogging und entspannte Stunden im Grünen.
Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert macht die Lage besonders attraktiv.




64
60
60
58




Philosophy instead of pure power
Simplicité.















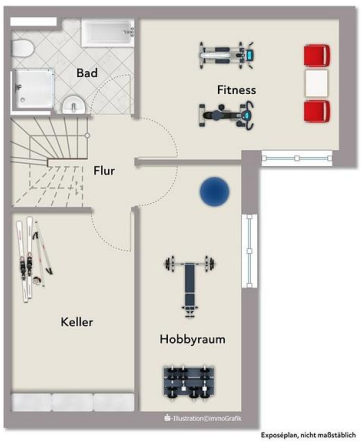







Gard.
Diele
WC
Wohnen/Essen/Kochen
Terrasse
Exposéplan, nicht maßstäblich


Bad
Schlafen
Flur
Kind 1
Kind 2
Exposéplan, nicht maßstäblich


Bad
Fitness
Flur
Keller
Hobbyraum
Exposéplan, nicht maßstäblich

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

**Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...**

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z












*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg