



## 90455 Nürnberg

Wohnen wie im Film - charmantes Einfamilienhaus in absoluter Waldrandlage in Nbg.-Worzeldorf



**829.000 €**

Kaufpreis

**193 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1334 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.334 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort möglich

### Zustand

Baujahr	1958
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	829.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.12.2025
gültig bis	10.12.2035
Baujahr (Haus)	1958
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	336
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Marmor	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)  
 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche  
 Gäste-WC  
 offener Kamin  
 Juramarmor  
 Parkett  
 Fischgrätenparkett im Obergeschoss  
 2-fach verglaste Holzfenster mit Außenrollläden  
 ausgebauten Dachgeschoss  
 ausbaufähiger Spitzboden  
 voll unterkellert  
 französischer Balkon  
 Terrasse mit elektr. Markise  
 Gartenteich  
 Gaszentralheizung  
 2 beheizte Einzelgaragen (im Kaufpreis enthalten)



## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Nicht Ihre Lage, aber vielleicht doch interessant für Sie!

Schon beim ersten Moment spürt man, dass dieses Haus mehr ist, als nur vier Wände.

Man erreicht das Grundstück über ein großes, elektrisch betriebenes Einfahrtstor. Gesäumt von einer wunderschönen alten Eiche öffnet sich der Blick auf ein Anwesen, das wirkt, als hätte es jemand aus einer Rosamunde-Pilcher-Verfilmung herausgelöst und hier, am direkten Waldrand, behutsam wieder aufgebaut.

Ein hochwertiger Natursteinbelag zieht sich vom Eingangsbereich über die Zufahrt bis hin zu den Garagentoren, weiter zur Haustür und über die gesamte, großzügige Terrasse. Selbst der eingelassene Naturteich wird von diesem Naturstein eingerahmt – ruhig, stilvoll, harmonisch.

Das freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 1958 errichtet und überzeugt mit einem Vollgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Zusätzlich bietet der großzügige Spitzboden mit ca. 55 m<sup>2</sup> weiteres Ausbaupotenzial.

Die Doppelgarage ist mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet – komfortabel und passend zur Architektur des Hauses.

Erdgeschoss – Licht, Weite und Wärme:

Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Gleich zur linken Seite befindet sich das Gäste-WC. Im Durchgang wurde eine geschmackvolle Garderobenlösung integriert.

Der Boden im Erdgeschoss besteht aus edlem Jura-Marmor sowie hochwertigem Parkett und unterstreicht die Wertigkeit des Hauses.

Die Küche liegt ruhig und dennoch zentral und bietet einen direkten Blick in den angrenzenden Wald – Kochen mit Naturpanorama.

Ein Gästezimmer mit angrenzendem Duschbad inklusive Fenster bietet ideale Möglichkeiten für Besucher oder für ein ebenerdiges Wohnen.

Das Herzstück bildet der große Wohnbereich mit breiter Fensterfront und traumhaftem Lichteinfall. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das von zwei Seiten mit großen Fensterflächen versorgt wird. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum – der Blick in den Garten wirkt wie ein lebendiges Gemälde.

Von der Terrasse aus ist das Grundstück uneinsehbar. Ein eingelassener, runder Grillplatz mit



integrierter Holzbank schafft einen besonderen Ort für lange Sommerabende. Der Naturteich sorgt für Ruhe und Atmosphäre.

Obergeschoss – Rückzugsorte mit Perspektive:

Über eine elegant geschwungene Holzterasse gelangt man ins Dachgeschoss.

Hier befindet sich ein kleines Home-Office ....

Ein großzügiges Badezimmer mit WC, Dusche, Bidet, Badewanne und Waschbecken bietet Raum und Komfort.

Das große Schlafzimmer verfügt über ein bodentiefes Fenster und schafft eine besondere Lichtstimmung. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein weiteres großes Arbeitszimmer sowie zwei separate Ankleidezimmer – eine für Sie, eine für Ihn.

Die beiden Ankleiden könnten alternativ in jeweils ein Kinderzimmer umgebaut werden, sodass hier insgesamt zwei weitere Räume entstehen könnten.

Im Obergeschoss wurden – bis auf das Badezimmer mit Fliesen – hochwertige Parkettböden in eleganter Fischgrätoptik verlegt.

Zwei Gauben mit jeweils vier Fenstern verleihen dem Dachgeschoss Großzügigkeit und angenehme Raumhöhen.

Spitzboden:

Über eine Einstiegstreppe gelangt man in den beeindruckend großen Spitzboden mit ca. 55 m<sup>2</sup>. Auch hier besteht weiteres Ausbaupotenzial.

Kellergeschoss:

Das Haus ist vollständig unterkellert.

Im Untergeschoss befinden sich ein großer Wasorraum mit Heizungsanlage, zwei geräumige Kellerräume und ein großzügiger Vorratsraum.

Durch die Hanglage des Grundstücks verfügt der hintere Gartenbereich über einen ebenerdigen Zugang zum Kellergeschoss.

Garten – Englischer Stil mit vier Jahreszeiten:

Der hintere Grundstücksteil grenzt direkt an den Wald. Hier wurde der Garten im englischen Stil angelegt – weich geschwungene Linien, strukturierte Pflanzflächen, sorgfältig ausgewählte Gehölze.

Der vordere Gartenbereich wurde so geplant, dass er zu jeder Jahreszeit blüht. Frühling .... Sommer .... Herbst .... Winter ....

Eine Bewässerungsanlage ist vorhanden.

Ein altes, eisernes Gartentor führt direkt vom hinteren Grundstück in den Wald – ein Detail, das man heute nur noch selten findet.

Der vordere Bereich des Grundstücks wirkt repräsentativ, während der hintere Bereich absolute Ruhe und Privatsphäre bietet. Ein englischer Rasen zieht sich bis zur Grundstücksgrenze.



Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In einzelnen Gewerken besteht Modernisierungsbedarf.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2020 elektrische Markise
- 2018 Parkett im Gästezimmer im EG
- 2018 teilw. Bad im EG (am Gästezimmer)
- 2015 Dach Einzelgaragen
- 2009 Dach
- 2009 Fischgrätenparkett im Obergeschoss
- 2007 Gaszentralheizung
- 1998 Einbauküche

Besonderes Highlight:

Das absolute Highlight dieses Objektes ist die direkte Waldrandlage. Ein eigenes eisernes Gartentor in den Wald. Natur unmittelbar vor der Haustür. Ruhe, Weite und ein Gefühl von Freiheit – jeden einzelnen Tag.

Fazit:

Sie erwerben ein traumhaftes Einfamilienhaus im Rosamunde-Pilcher-Stil in direkter Waldrandlage, gelegen in einem der schönsten Ortsteile Nürnbergs. Ein Zuhause mit Atmosphäre, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial – für Menschen, die nicht einfach wohnen, sondern ankommen möchten.

## Lage

Nicht Ihre Lage, aber vielleicht doch interessant für Sie!

Mikrolage

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Nürnberg, im Stadtteil Worzeldorf.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine Einfamilienhausbebauung aus. Die Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Zone mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und aufgrund der Lage am Waldrand wenig befahren.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Bäckereien und Metzgereien befinden sich praktisch um die Ecke. Die Autobahn ist in nur wenigen Minuten erreichbar, was eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Fahrt in die Innenstadt von Nürnberg dauert nur wenige Minuten, und auch der Nürnberger Flughafen ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Der nahegelegene Reichswald lädt zu angenehmen Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein. Ein besonderes Highlight ist der in unmittelbarer Umgebung verlaufende Ludwig-Donau-Main-Kanal, der in beide Richtungen wunderschöne Wege bietet.

Makrolage

Die Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten  
Sie sind in ca. 20 Minuten in der Nürnberger Innenstadt  
Mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten am Flughafen  
Den Ludwig-Donau-Main-Kanal erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto



Mit dem Auto sind Sie in ca. 2 Minuten am Supermarkt „ALDI SÜD“

## Sonstige Angaben

Mtl. Grundabgaben: 115,13 €  
(quartalsweise abgerechnet: 345,39 €)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).





































