



## 90427 Nürnberg / Boxdorf

Stilvolles Reihemittelhaus in naturnaher Bestlage – exklusives Wohnen mit besonderem Flair



**689.000 €**

Kaufpreis

**133 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**125 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	7 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	125 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	689.000 €
Aussen-Courtage	2,38%, inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.08.2031
Baujahr (Haus)	2021
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	53.70



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### Befuerung

Gas ✓

Elektro ✓

### unterkellert

unterkellert nein

## Beschreibung zur Ausstattung

Hochwertige Nolte Interliving Einbauküche  
 Photovoltaikanlage mit 8,50 kWp mit Stromspeicher  
 Smarthome-Elemente für Haustür und Licht  
 Büro im 1. OG und 2. OG auf Südseite sind beide klimatisiert  
 Extra Doppel-Carport aus Aluminium mit Ladeboxmöglichkeit  
 2 exclusive Bäder - Doppelwaschbecken - Grohe Armaturen  
 Waschmaschine/Trockner  
 Gäste-WC im Erdgeschoss  
 5 Zimmer  
 3fach-Isolierverglasung  
 Blockheizkraftwerk der neuen Generation  
 Fußbodenheizung  
 Parkettböden  
 professionelle Insektenschutzgitter an sämtlichen Fenstern  
 elektrische Markise & Jalousien in sämtlichen Räumen  
 Glasfaser & Netzwerkverkabelung LAN  
 Treppe Eiche  
 Küchenboden und Teile der Wände gefliest  
 Velux Dachfenster mit Insektenschutz und elektrischer Jalousie  
 Zimmermaße des Reihenmittelhauses in Boxdorf:  
 Erdgeschoss:  
 Küche: 4,41 m x 2,14 m = 9,45 m<sup>2</sup>  
 Diele: 3,60 m x 1,37 m = 4,93 m<sup>2</sup>  
 WC: 1,55 m x 1,01 m = 1,56 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum: 1,85 m x 0,95 m = 1,76 m<sup>2</sup>  
 Wohnen und Essen: 7,23 m x 4,23 m = 30,61 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 4,00 m x 4,00 m x 0,25 = 4,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche Erdgeschoss gesamt: 52,31 m<sup>2</sup>  
 1. Obergeschoss:  
 Schlafzimmer: 4,65 m x 4,00 m = 18,27 m<sup>2</sup>  
 Flur: 3,91 m x 1,20 m = 4,70 m<sup>2</sup>  
 Bad/WC: 3,58 m x 2,21 m = 7,94 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum: 1,02 m x 0,88 m = 0,89 m<sup>2</sup>  
 Kinderzimmer: 5,43 m x 2,61 m = 14,19 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche 1. Obergeschoss gesamt: 45,99 m<sup>2</sup>  
 2. Obergeschoss:  
 Studio 2: 3,35 m x 2,78 m = 9,33 m<sup>2</sup>  
 Flur: 2,29 m x 1,65 m = 3,79 m<sup>2</sup>  
 Bad/WC: 3,25 m x 1,84 m = 6,00 m<sup>2</sup>



Technikraum: 2,55 m x 1,19 m = 3,05 m<sup>2</sup>  
Studio 1: 4,65 m x 2,78 m = 12,95 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche 2. Obergeschoss gesamt: 35,12 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche gesamt: 133,42 m<sup>2</sup>



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses hochwertig ausgestattete Reihenmittelhaus vereint modernes Wohnambiente, durchdachte Architektur und naturnahe Lebensqualität par Excellence.

Auf einem ca. 125 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 großzügige Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von zu Hause aus eröffnen.

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:  
<https://tour.giraffe360.com/03f9686953594bad9925ac0d51c48d51>

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch seine helle, freundliche Atmosphäre und die hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft mit seinen großen Fensterflächen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die moderne Nolte Interliving Einbauküche fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Besonderen Wohnkomfort bieten die exklusiv ausgestatteten, barrierefreien Bäder, die auf mehreren Ebenen höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Alltagstauglichkeit gerecht werden. Edle Materialien und eine zeitlose Gestaltung schaffen eine Wohlfühlatmosphäre mit Spa-Charakter.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie einen ausgebauten Dachbereich mit Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die naturnahe Lage verbindet Ruhe und Erholung mit einer guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie den öffentlichen Nahverkehr und A3. Spazierwege, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen das Wohnen hier besonders attraktiv.

Highlights auf einen Blick:  
RMH in ruhiger, naturnaher Lage  
125 m<sup>2</sup> Grundstück  
133 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
5 Zimmer  
Hochwertige EBK  
Exklusive, barrierefreie Bäder  
deal für Familie, Paare und Homeoffice  
Sofort einziehen und wohlfühlen

Dieses außergewöhnliche Zuhause vereint Komfort, Stil und Wohnqualität auf höchstem Niveau.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem besonders gefragten Wohngebiet im Nürnberger Norden, im Stadtteil Boxdorf. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur aus. Das RMH liegt in einem gepflegten Wohnquartier mit überwiegend Ein- und Reihenhäusern und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Natur und Freizeit:



Nur wenige Minuten vom Haus entfernt laden weitläufige Felder, Wiesen und Radwege zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die grüne Umgebung vermittelt einen hohen Erholungswert und macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe schätzen. Dieser Stadtteil gilt als einer der grünsten und beliebtesten Wohnstandorte Nürnbergs.

#### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das Verkehrsnetz ist hervorragend. Über die nahe gelegenen Anschlussstellen der Autobahnen A3 und A73 erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt, Erlangen, Fürth sowie den Flughafen Nürnberg in kurzer Zeit. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und sorgen für eine gute Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Gemeinden.

#### Einkauf und Versorgung:

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Banken sind schnell erreichbar.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind bequem erreichbar. Die ruhigen Wohnstraßen, zahlreiche Spielmöglichkeiten und die naturnahe Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Die Lage vereint auf ideale Weise Ruhe, Natur und Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und schnellen Wegen in die Innenstadt sowie in die Wirtschaftsregion Erlangen/Fürth. Eine Adresse für Menschen, die exklusives Wohnen im Grünen schätzen und gleichzeitig auf eine hervorragende Anbindung nicht verzichten möchten.

## Sonstige Angaben

In verwalteter Eigentümergemeinschaft werden die Bewohner des aus 10 Reihenhäusern bestehenden Gesamt-Komplexes durch ein modernes Blockheizkraftwerk versorgt. Es wurde eine Wohneigentümergeinschaft gegründet, die von einer Hausverwaltung betreut wird., Sollte einmal eine neue Heizungsanlage angeschafft werden, so werden auch bereits Rücklagen gebildet.

Die Höhe des Hausgeldes beträgt monatlich 336 Euro und setzt sich zusammen aus:

147 Euro Heizungskosten

54,16 Euro Hausmeister-Winterdienst

9,16 Euro Hausstrom

32,13 Euro Verwaltergebühren

11 Euro Blockheizkraftwerk

23,58 Euro für regelmäßige Wartungen der Technik

33,97 Euro Rep/Anschaffungen, Bankgebühr, Versicherungen, Sonst. Kosten

25 Euro Rücklagenbildung, die Rücklagen liegen bei ca. 10.500 Euro.

















































