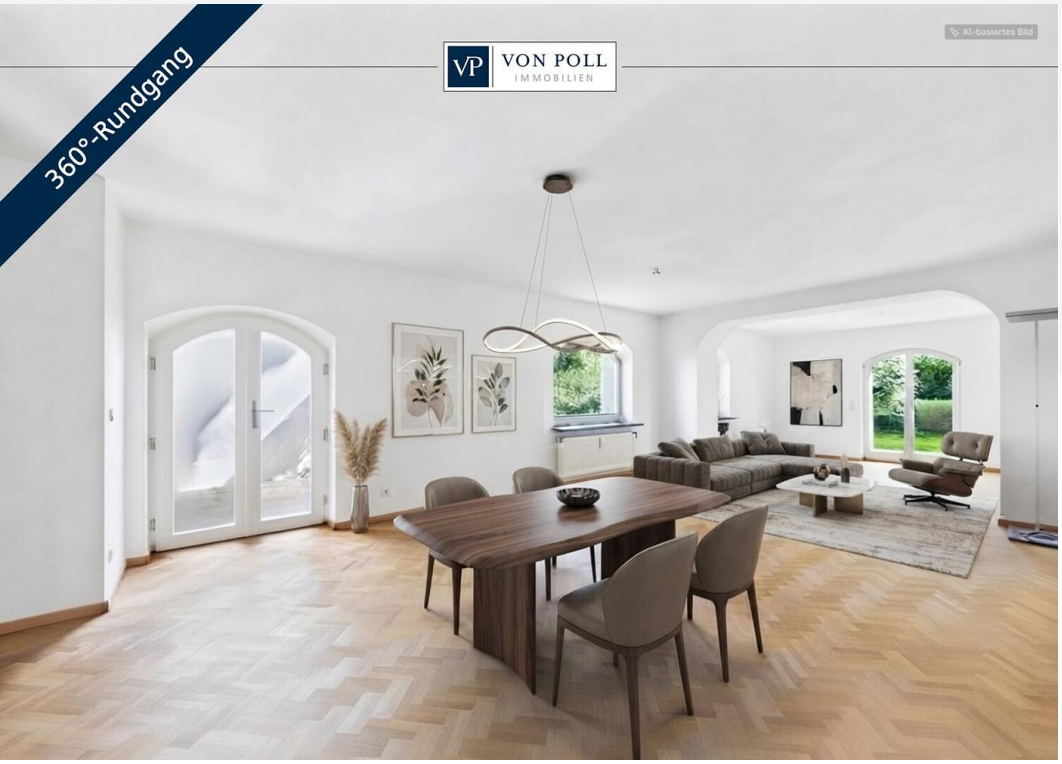
90491 Nürnberg

Erlenstegens feine Seite: Altbau-Traum mit edlem Parkett, Sonnenterrasse & eigenem Garten-Reich



549.000 €
Kaufpreis

120 m²
Wohnfläche

3,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Max Pabst
Tel.: 004991174899952
max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	29 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

Ab-Datum	12.10.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Hausgeld	671,31 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.01.2033
Baujahr (Haus)	1905
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	133.50
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E

Zustand

Baujahr	1905
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Breitbandzugang	
Technik	DSL

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Exklusive 3,5-Zimmer-Gartenterrassenwohnung in einer gepflegten Villa aus dem Jahr 1905

- Großzügige 120 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss

- Harmonische Hanglage, straßenseitig im geschützten Tiefparterre, gartenseitig als vollwertiges, lichtdurchflutetes Erdgeschoss

- 2 separate Eingänge, klassisch über das Treppenhaus oder vollkommen privat über die Außentreppe direkt zur Terrasse

- Ca. 29 m² große Sonnenterrasse mit Blick auf das verträumte Anwesen und exklusiver Gartennutzung für ungestörte Privatsphäre

- Weitläufiger Wohn- und Essbereich als repräsentatives Hauptzimmer sowie 2 behagliche Schlaf- bzw. Arbeitszimmer

- Sämtliche Wohn- und Schlafräume blicken ins Grüne und bieten jeweils einen eigenen, direkten Zugang zum Garten (ausgenommen Gäste-WC, Badezimmer und Abstellraum)

- Klassisches Echtholzparkett und ansprechende Fliesenböden

- Tageslichtbad mit Badewanne inklusive Duschwand sowie ein separates Gäste-WC

- Voll ausgestattete Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten

- Großer, hochwertiger Echtholz-Kleiderschrank im Hauptschlafzimmer kostenfrei enthalten

- Elektrik 2025 komplett modernisiert

- Großteil der Holzfenster wurden Anfang 2020 erneuert (bis auf 2 Fenster im Wohnzimmer und 1 Fenster im Küchenfläche)

- Eigener Kellerraum sowie Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und Trockner im Untergeschoss

- Ein privater PKW-Außenstellplatz im begrünten Innenhof ist für 10.000 Euro zu erwerben

- Hausgeld inkl. Heizung und Warmwasser: 671,31 Euro

Beschreibung

Eingebettet in eine gepflegte Villa aus dem Jahr 1905 vereint dieses exklusive Domizil den unverwechselbaren Charakter der Jahrhundertwende mit hohem Wohnkomfort. Durch die charmante Hanglage des Anwesens genießen Sie das Beste aus 2 Welten: Während das Domizil zur Straßenseite hin angenehm geschützt im Tiefparterre liegt, öffnet es sich zur Gartenseite hin als vollwertiges, lichtdurchflutetes Erdgeschoss. Ein besonderes Privileg bietet die Zugänglichkeit über gleich 2 separate Eingänge, wahlweise klassisch über das gepflegte Treppenhaus des Hauses oder vollkommen privat über die Außentreppe direkt durch den Terrasseneingang.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 120 m² bietet das Objekt viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Das Herzstück und das eigentliche Hauptzimmer ist der weitläufige, repräsentative Wohn- und Essbereich, der als eleganter Mittelpunkt dient. Klassisches Parkett und ansprechende Fliesenböden unterstreichen das wertige Ambiente im gesamten Wohnbereich. Neben dem Wohn- und Essbereich stehen 2 weitere behagliche Schlaf- bzw. Arbeitszimmer zur Verfügung. Im Hauptschlafzimmer befindet sich bereits ein hochwertiger, großer Echtholz-Kleiderschrank, der dem Käufer kostenfrei überlassen wird. Ein durchdachtes Grundriss-Highlight: Bis auf das separate Gäste-WC und den Abstellraum blicken absolut alle Räumlichkeiten ins Grüne und fast alle Räume verfügen jeweils über einen eigenen, direkten Zugang zum Garten.

Das Tageslichtbad ist komfortabel mit einer Badewanne inklusive Duschwand ausgestattet und auch die voll ausgestattete Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Die technische Substanz wurde nachhaltig gepflegt: Die Elektrik wurde 2025 modernisiert und ein Großteil der Holzfenster wurden Anfang 2020 erneuert (bis auf 2 Fenster im Wohnzimmer und 1 Fenster im Küchenbereich).

Das absolute Glanzstück des Anwesens ist der ebenerdige Übergang nach draußen: Die rund 29 m² große Sonnenterrasse mit Markise erweitert den Wohnbereich harmonisch ins Freie. Der angrenzende Garten steht den Bewohnern zur exklusiven Nutzung zur Verfügung und verspricht absolute Privatsphäre, ungestörte Erholung und pure Entspannung für die Seele.

Abgerundet wird dieses seltene Angebot durch praktische Nutzflächen im Untergeschoss: Neben einem eigenen Kellerraum steht einem Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und Trockner bereit. Ein privater PKW-Außenstellplatz im begrünten Innenhof ist für 10.000 Euro zu erwerben.

Lage

Erlenstegen gehört unbestritten zu den vornehmsten Adressen Nürnbergs und bietet eine repräsentative Wohnatmosphäre mit höchster Lebensqualität. Gekennzeichnet durch prachtvolle Altbau-Villen, großzügige Grundstücke und viel eingewachsenes Grün, genießen Sie hier eine perfekte Balance zwischen naturnaher Erholung, hervorragender Bildungslandschaft und exzellenter Anbindung an das urbane Leben.

Nur etwa 300 Meter trennen Sie von den malerischen Pegnitzauen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren entlang des Wassers einladen. Für sommerliche Erfrischung sorgt das beliebte Naturgartenbad, das Sie in gut zehn Gehminuten erreichen. Zudem liegen der renommierte Nürnberger Tiergarten und der Sebalder Reichswald nur knapp drei Kilometer entfernt und bieten ein erstklassiges Naherholungsangebot direkt vor der Haustür. Auch Sportbegeisterte profitieren von den nahegelegenen Tennisanlagen und den vielseitigen Angeboten des Traditionsvereins TSV 1846 Nürnberg.

Familien finden in dieser Lage eine herausragende Infrastruktur vor: Die Grundschule Erlenstegen liegt lediglich rund 600 Meter entfernt und ist somit auch für jüngere Kinder sicher zu Fuß erreichbar. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich im Umkreis von unter einem Kilometer. Die Freie Waldorfschule ist in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Weiterführende

Schulen sind schnell und einfach mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Auch die Nahversorgung gestaltet sich von diesem Standpunkt aus äußerst komfortabel. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte liegen im direkten Umfeld und lassen sich mühelos in drei bis sieben Gehminuten erreichen. Gastronomisch überzeugt das Viertel mit einer feinen Auswahl aus gehobener Kulinarik, gemütlichen Cafés und traditionsreichen Biergärten wie dem nahegelegenen Schießhaus-Biergarten.

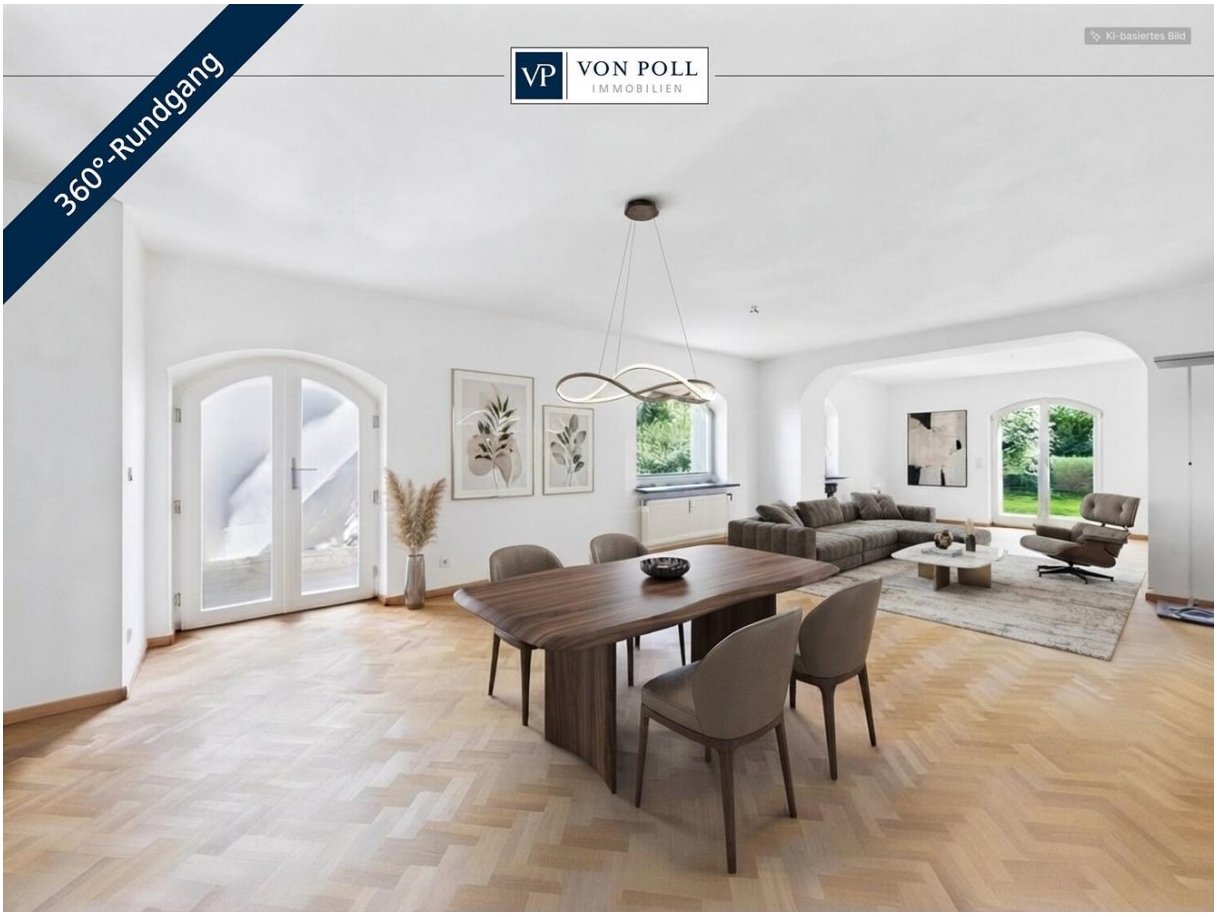
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die Straßenbahnhaltestelle befindet sich praktisch direkt vor der Haustür (ca. 150 Meter entfernt) und bringt Sie ohne Umsteigen in rund zwölf Minuten mitten in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Autofahrer schätzen zudem die schnelle Erreichbarkeit des Ringes, der Autobahnen A3 und A9 sowie des Flughafens Nürnberg, den Sie in etwa 15 Autominuten ansteuern.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


360°-Rundgang
VON POLL IMMOBILIEN
KI-basiertes Bild



















VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

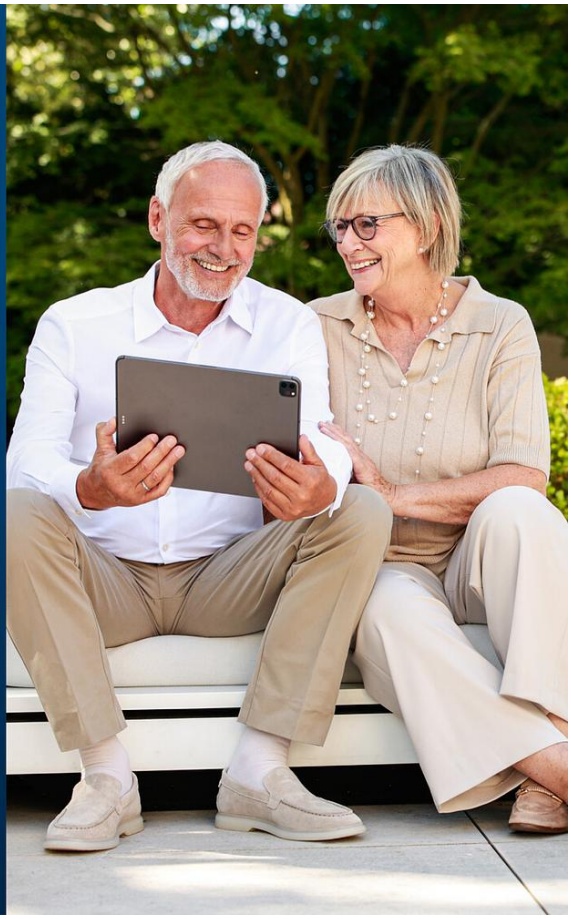
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg




VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren