90451 Nürnberg

HEGERICH: Besonderes Familiendomizil mit 11 Zimmern und vielseitigem Raumkonzept



1.250.000 €
Kaufpreis

323,69 m²
Wohnfläche

619 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	323,69 m²
Nutzfläche	34,34 m²
Grundstücksfläche	619 m²
Zimmer	11
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.04.2026
gültig bis	21.04.2036
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchkennwert	128.9
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 323,69 m² Wohnfläche
- Ca. 619 m² Grundstücksfläche
- 11 Zimmer
- Drei Bäder + ein Gäste-WC
- Sauna
- Wintergarten mit Zugang zum Garten
- Kamin
- Zwei Terrassen
- Großer, gepflegter Garten
- Einbauküche
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice und Gäste
- Garage und zusätzlicher Außenstellplatz
- Separater Eingang im Untergeschoss

Beschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Zuhause begeistert mit einem beeindruckenden Raumangebot, viel Privatsphäre und zahlreichen Möglichkeiten, Wohnen, Familie und Arbeiten ganz individuell miteinander zu verbinden. Auf ca. 323,69 m² Wohnfläche und einem ca. 619 m² großen Grundstück befinden sich insgesamt elf Zimmer – ideal für Familien mit hohem Platzbedarf, anspruchsvolle Wohnkonzepte, Homeoffice, Gäste oder persönliche Rückzugsorte.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der einladende Eingangsbereich ein angenehmes Gefühl von Großzügigkeit. Linker Hand befindet sich das Gäste-WC, während sich geradeaus der offen gestaltete Wohn- und Essbereich öffnet. Der Essplatz bildet dabei das kommunikative Herzstück des Erdgeschosses und verbindet die verschiedenen Wohnbereiche. Direkt anschließend befindet sich die Küche, die sich ideal in die durchdachte Raumaufteilung einfügt.

Der großzügige Wohnbereich lädt dazu ein, anzukommen und sich wohlzufühlen. Ein Kamin sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre und macht den Raum zu einem Ort für entspannte Abende und gemeinsame Stunden. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der den Wohnbereich mit dem Garten verbindet und zu jeder Jahreszeit einen besonderen Aufenthaltsort schafft.
Von hier aus gelangen Sie direkt in den gepflegten Garten. Ob entspanntes Frühstück im Freien, gesellige Abende mit Freunden, Spielen mit der Familie oder ein ruhiger Moment im Grünen – hier entsteht wertvoller Raum für Lebensqualität und Erholung.

Über die Treppe erreichen Sie die erste Wohnebene. Zwei großzügige und flexibel nutzbare Zimmer bieten vielfältige Möglichkeiten – beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereiche. Ergänzt wird diese Etage durch ein helles Familienbad mit Fenster, Badewanne und Dusche.

Eine weitere Ebene bietet nochmals zwei vielseitig nutzbare Zimmer. Hier lassen sich ganz unterschiedliche Wohnideen verwirklichen. Die flexible Aufteilung ermöglicht es, das Haus an unterschiedliche Lebensphasen und individuelle Bedürfnisse anzupassen.

Auch im darüberliegenden Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Zwei weitere Zimmer sowie ein eigenes Duschbad schaffen zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten und eignen sich hervorragend für Gäste, Kinder, Hobby oder ein separates Homeoffice.

Das Untergeschoss erweitert das Platzangebot nochmals deutlich. Hier befinden sich unter anderem eine Sauna, weitere vielseitig nutzbare Räume sowie ein Duschbad. Ein separater Außenzugang zum Untergeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten und schafft ein hohes Maß an Flexibilität und Privatsphäre.

Die besondere Qualität dieses Hauses liegt in seiner außergewöhnlichen Vielseitigkeit. Elf Zimmer auf mehreren Ebenen schaffen Raum für ganz unterschiedliche Bedürfnisse – Räume für das Familienleben ebenso wie für konzentriertes Arbeiten, Gäste, Hobbys und persönliche Rückzugsorte.

Wintergarten, Kamin, Sauna und Garten verleihen der Immobilie zusätzlich eine besondere Wohnqualität. Eine Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und ergänzen das durchdachte Gesamtbild.

Aus Gründen der Privatsphäre wurde teilweise auf die Darstellung originaler Innenaufnahmen verzichtet. Die gezeigten Innenansichten wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz visualisiert.

Lage

Das Haus befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Südwesten, im beliebten Bereich Eibach/Röthenbach. Die Umgebung verbindet auf angenehme Weise ein ruhiges, grünes Wohnambiente mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders für Familien und all jene interessant, die kurze Wege im Alltag schätzen.

Auch die Verkehrsanbindung trägt zur hohen Wohnqualität bei. Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung, während der Bahnhof Nürnberg-Eibach zusätzliche Verbindungen in Richtung Innenstadt und Umland bietet. Die U-Bahn-Station Röthenbach (U2) ist in ca. 10-15 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof. Darüber hinaus sorgen die schnell erreichbaren Verkehrsachsen für eine komfortable Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile und die Region.

Einen besonderen Mehrwert bietet das vielfältige Freizeit- und Erholungsangebot in der Umgebung. Der nahegelegene Wiesengrund, der Faberpark sowie die weitläufigen Grün- und Uferbereiche entlang des Main-Donau-Kanals laden zu Spaziergängen, Radtouren, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Die Lage vereint damit vieles, was attraktives Wohnen auszeichnet: ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld, kurze Wege im Alltag, eine gute Verkehrsanbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. So entsteht eine ausgewogene Verbindung aus großzügigem, privatem Wohnen und den Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in Nürnberg.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

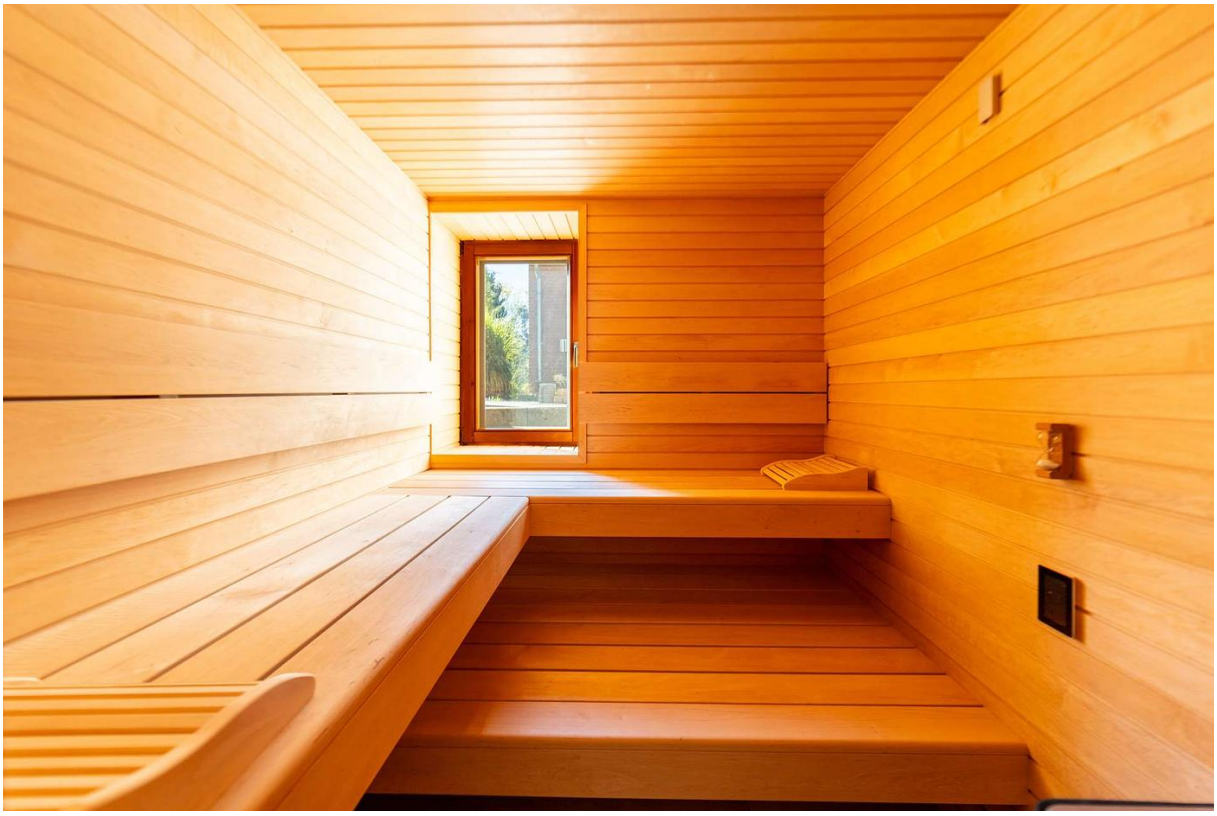
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse















































Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich