

Exposé

Reihenendhaus in Nürnberg

Ruhiges REH in Nürnberg mit traumhaften Garten (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-259768

Reihenendhaus

Verkauf: **549.999 €**

90475 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	451,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	49,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige Reiheneckhaus ist provisionsfrei zu erwerben. Wir arbeiten mit einer örtlichen Baufinanzierung zusammen, die bei Bedarf Ihrerseits gerne vermittelt werden kann. Sie entscheiden!

Ein Einzug durch die neuen Eigentümer ist kurzfristig möglich. Das Übergabevorgehen besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich. Ca. 111 m² erstrecken sich über 3 Stockwerke. Der Keller (mit separaten zusätzlichen Zugang von Außen) bietet eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 49 m².

Kontaktieren Sie uns sehr gerne für einen Besichtigungstermin. Ein ausführliches Exposé erhalten Sie auf Anfrage per E-Mail.

Zum Objekt:

- Voll unterkellert (inkl. Terrassenunterkellerung)
- BJ 1959 (Erstbezug 1960) und umfangreich bis 2016 u.a. nach GEG saniert und modernisiert
- Erdgeschoss: Gäste-WC, großer Wohnbereich mit Wohnzimmer und offener Küche
- Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad mit WC und Wanne
- Dachgeschoss: Großer Wohnbereich, Bad mit WC und Dusche
- Garage mit Garageneinfahrt für 3 Fahrzeuge
- Sehr großer Garten

Von Makler- und sonstigen Unterstützungsanfragen bitte ich abzusehen, da Sie nicht beantwortet werden.

Ausstattung

- Garage für 1 Fahrzeug mit Garageneinfahrt für bis zu 3 weiteren Fahrzeugen
- Elektrisches Schiebetor & elektrisches Garagentor
- Gäste-WC im EG, Bad mit WC & Wanne im OG, Bad mit WC & Dusche im DG
- Offener Wohn- und Küchenbereich
- Fenster (Kunststoff) mit elektrischen Rollos in EG und OG
- Viele Steckdosen in allen Zimmern
- Austausch sämtlicher Leitungen (Wasser, Strom), Heizkörper, Stromzähler
- 4 neue Dachfenster (Velux)
- Separater Kellerzugang

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das komplette Haus wurde saniert, u.a.

- Erneuerung aller Wasserleitungen inkl. Isolierung

- Erneuerung der Elektroleitungen, Stromkasten
- sowie Heizkörper [DeLonghi] mit neuen isolierten Leitungen
- Innenwanddämmung zum Nachbarn in EG, OG und DG
- Doppelte Dämmung des Dachgeschosses mit ISOVER WLG 032
- 4 neue Dachfenster (Velux) – innen weiß
- Telefonanschluss im EG, OG, DG
- neue Innentüren in allen Räumen des EG, OG, DG
- neue Böden (Laminat und Fliesen) in allen Räumen des EG, OG, DG
- vollständige Sanierung Gäste-WC im EG
- Bad mit Wanne und WC im OG
- sowie Dusche mit WC im DG
- Fenster (Kunststoff) mit elektrischen Rollos in EG und OG
- Zahlreiche Steckdosen in allen Räumen.
- Neue Garagentüre 2023

Lage

Das Reiheneckhaus (in Nürnberg Altenfurt) liegt optimal für alles den täglichen Bedarf betreffend. S-Bahn und Bus sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Sehr gute Anbindung an Autobahnen und Bundesstraßen. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Edeka, LIDL, Rossmann), sowie Tankstellen, Bäcker und Metzger (aber auch Pizzeria, Restaurants und Eisdielen) sind ebenfalls unmittelbar gegeben. Das Objekt liegt zudem in einer verkehrsberuhigten „30er-Zone“.

Familien finden in der näheren Umgebung Möglichkeiten zum Spielen, Entspannen oder Spazieren. Eine gute Auswahl an Betreuungsmöglichkeiten Kinder, sowie nahe Schulen runden die phänomenale Infrastruktur ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Frontaufnahme

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 4 OG Bad



Wohnbereich DG_1

Exposé - Galerie



Wohnbereich DG_2



Bad DG

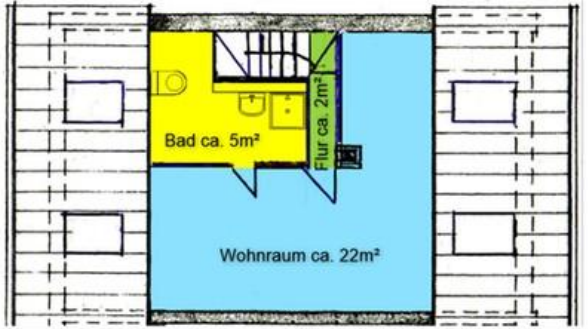
Exposé - Galerie



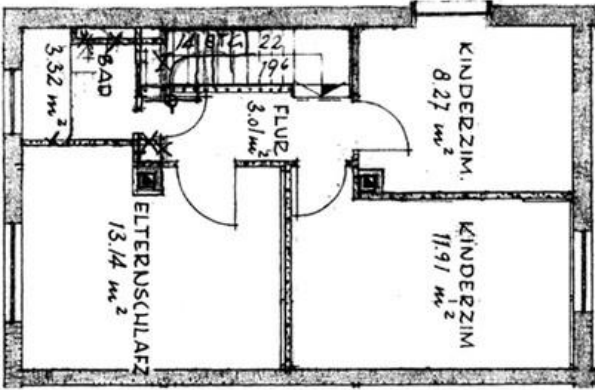
Garten

Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS

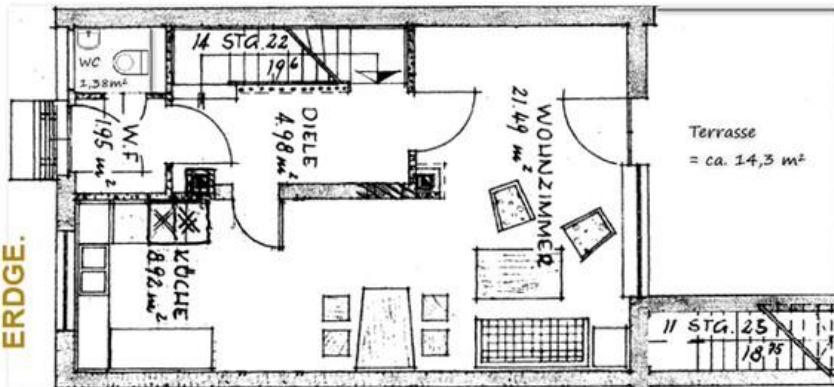


OBERGESCHOSS

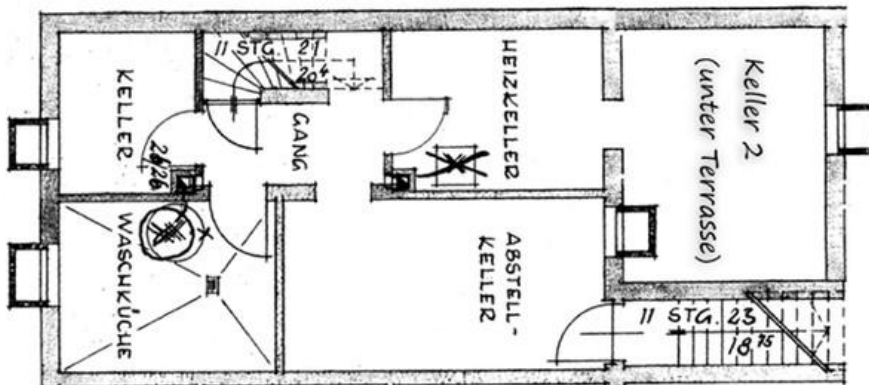


Dachgeschoss	DG	29,00	ca.
Obergeschoss	OG	38,00	ca.
Erdgeschoss	EG	45,00	ca.
Summe		112,00	ca.
Kellergeschoss als Nutzfläche		50,00	ca.
Gesamt		162,00	ca.

ERDGE.



KELLER



Grundriss