

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nürnberg

**Stadtrand Nürnberg - Architektenhaus - sofort, voll  
möbliert, PV-Anlage, Luft-WP, Wallbox, etc.**



Objekt-Nr. **OM-296777**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.700.000 €**

90449 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	627,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das moderne Architektenhaus (250qm) mit zwei Zugängen und zwei Terrassen kann ab sofort erworben werden. Die Immobilie besticht durch eine besonders moderne und gehobene Gesamtausstattung und ist vollmöbliert. Der loftartige und direkt an das Haupthaus angebundene Anbau (40qm), kann als Einliegerwohnung, Praxis oder Büro genutzt werden und flexibel unterteilt werden.

Das Objekt bietet, neben besonders hellen und attraktiven Räumen, zwei Badezimmer, einen überdachten Stellplatz sowie zwei weitere Parkplätze.

Es handelt sich um ein barrierefreies Objekt. Der Zugang zum uneinsehbaren Garten und der über 40 qm großen Hauptterrasse ist ebenerdig.

Durch die komplett in Deckenhöhe verglaste Südseite, öffnet sich der Wohnraum komplett zum Garten hin. Das Haus ermöglicht ein Leben und Arbeiten zum/im Garten und ist ideal geeignet für Familien und/oder Unternehmer/Selbständige.

Die Immobilie ist vollmöbliert und kann sofort bezogen werden. Die moderne, zeitlose bulthaup Küche sowie zahlreiche hochwertige Einbauten und Möbel können komplett übernommen werden. Ausreichend Stauraum bietet der komplett ausgebaute Keller.

Das Haus ist über eine in 2024 verbaute Photovoltaikanlage bis zu 50% autark, hat zwei Lademöglichkeiten für eAutos und ist beheizt durch ein moderne Luftwärmepumpe inkl. Lüftungsanlage auf KfW 70 Standard. Das Haus wird vollständig über Fußbodenheizung beheizt und hat eine besonders hohe Wohnqualität.

## Ausstattung

- Südausrichtung (Süd-Terrasse 40 qm)
- Ost-Terrasse (8 qm)
- bodentiefe Fenster im gesamten Haus
- Grundstück mit großem, uneinsehbaren Garten (627 qm)
- Barrierefreier Gartenzugang
- zwei Bäder (1x im EG + 1x im OG)
- hochwertiges Eiche-Parkett
- fugenlose Böden / Design-Estrich
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Einliegerwohnung/Büro/Praxis mit eigenem Zugang
- moderne, zeitlose bulthaup Küche + 2te "Büro-Küche"
- zahlreiche Einbauschränke (23m gesamt)
- Viessmann Luft-Wärmepumpe
- Lüftungsanlage für mehr Wohnqualität
- 3-fach Verglasung (KfW 70 Standard)
- Photovoltaikanlage - neu- Januar 2024 (Haus ist bis zu 50% autark)
- Dual-Wallbox für 2 eAutos
- Carport / bis zu 3 KFZ-Stellplätze
- Videoüberwachung

- Bewässerungsanlage (smart/vollautomatisiert)

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Besonders geeignet für Familien, Unternehmer, Selbständige -> Büro oder Praxis zur Untervermietung geeignet - steuerbegünstigt.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich am Stadtrand von Nürnberg (Süd). Mehrere Bus- und Bahnlinien verkehren in der Nähe. Besonders kurze Wege: Zu Fuß erreichen Sie in 5 Minuten mehrere Kindergärten, Schulen, Kitas, Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Cafés und ein neues Einkaufszentrum. Außerdem gibt es verschiedene Spielplätze im Umfeld, Grün- und Parkanlagen sowie der Wiesengrund, der direkt nach Nürnberg und Fürth führt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



helle, offene bulthaup Küche

# Exposé - Galerie



Offene Küche zum Essbereich



Esszimmer, Küche, Gartenblick



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenblick



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Zugang zum Bad



Großes Bad, Zugang zum SZ

# Exposé - Galerie



Großes Bad, WC



Großes Bad, Betonwaschtisch



a) Kinderzimmer / Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



a) Kinderzimmer / Schlafzimmer



Gang im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



b) Schlafzimmer 2



a) als Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



b) als Büro



b) als Büro



# Exposé - Galerie



Küche in Büro(Einliegerwohnung)



Bad in Büro(Einliegerwohnung)



Garten



# Exposé - Galerie

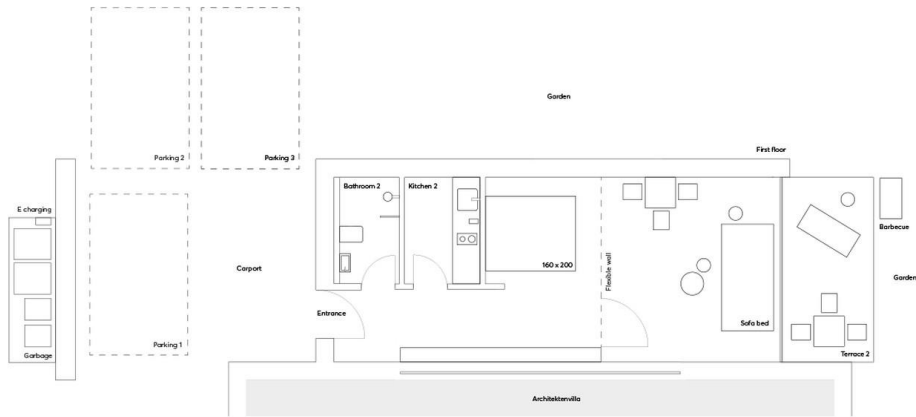


Street view / North

**B8**

Ansicht von der Straße

# Exposé - Grundrisse



Loft Apartment

**B3**

Einliegerwohnung oder Büro

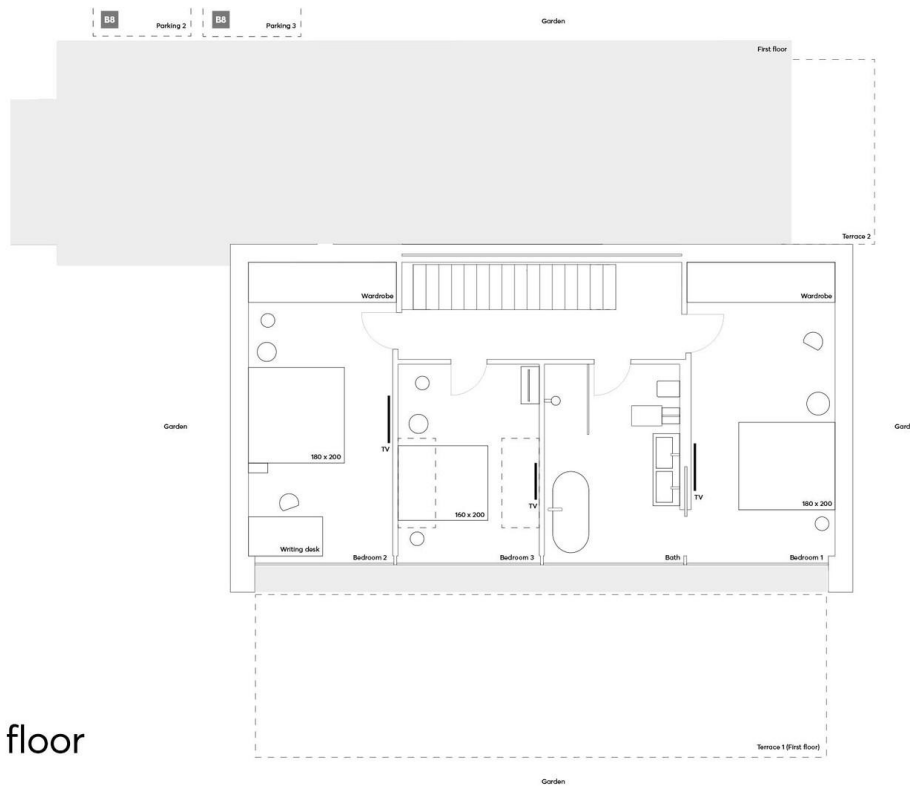


Ground floor

**B8**

Gesamtes EG

# Exposé - Grundrisse



First floor

Gesamtes OG

