

Exposé

Einfamilienhaus in Großgründlach

Familien aufgepasst! Freistehendes EFH auf 670m2 in Großgründlach



Objekt-Nr. OM-309088

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:
Gabriele Lugauer

90427 Großgründlach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	670,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses in ruhiger Wohnlage gelegene sanierungsbedürftige Haus mit großem Garten bietet viel Platz auf 3 Etagen. Die Küche im EG ist nur durch eine Schrankwand vom großzügig geschnittenen Wohn-/Essbereich getrennt und ermöglicht ein modernes Wohnkonzept.

Von dort geht es auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und über einige Stufen in den Garten. Der große Garten mit altem Baumbestand im südlichen Teil des Grundstücks ermöglicht naturnahes Wohnen und eine vielseitige Freizeitgestaltung in Privatsphäre.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem 2 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer und ein Bad.

Über ein Treppenhaus ist das 1. OG zu erreichen, in dem neben zwei weiteren Schlafzimmern auch ein Wohnraum, eine kleine Küche sowie ein Bad und WC liegen. Das Obergeschoss lässt sich optional zu einer eigenen Wohnung zusammenfassen. So wird aus einem Einfamilienhaus optional ein Zweifamilienhaus.

Das teilausgebaute Dachgeschoss beinhaltet ein weiteres Schlaf-/Arbeitszimmer sowie einen Dachboden/Speicher.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Lage

Großgründlach, ein Stadtteil von Nürnberg, besticht durch seine strategische Lage zwischen Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Das Stadtzentrum von Fürth ist nur 9 km entfernt, das von Erlangen 11 km und das von Nürnberg 15 km.

Die Nähe zur Autobahn A3, der Bundesstraße B4 sowie dem Airport Nürnberg und den öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für eine hervorragende Anbindung.

Trotz der sehr gut angebundenen Lage bietet Großgründlach eine ruhige Wohnatmosphäre mit grünen Flächen und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Grundschule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu erreichen, was das Haus zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Aufgrund seiner Lage in einer Sackgasse ist das Haus verkehrsberuhigt und familienfreundlich gelegen und besticht durch die räumliche Nähe zu Schule und Kindergarten. Die umliegende Bebauung besteht fast vollständig aus weiteren Einfamilienhäusern.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	330,97 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Garten und Aufgang zur Terasse



Terasse Süd-West-Ausrichtung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenzugang



Wohn-/Esszimmer (EG)

Exposé - Galerie



Essplatz (EG)



Diele (EG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (EG)



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Bad mit Dachschräge (1.OG)



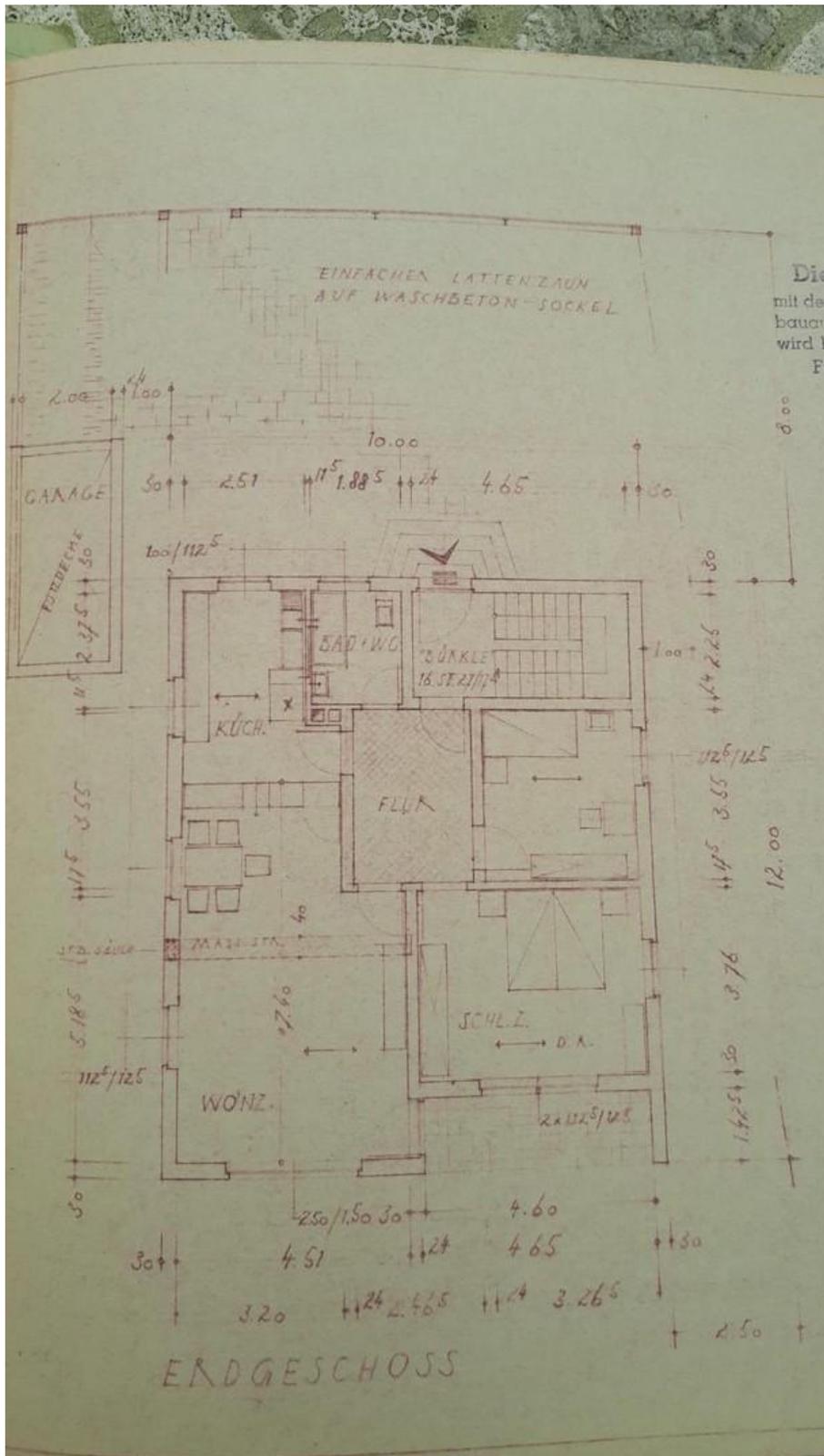
Zimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



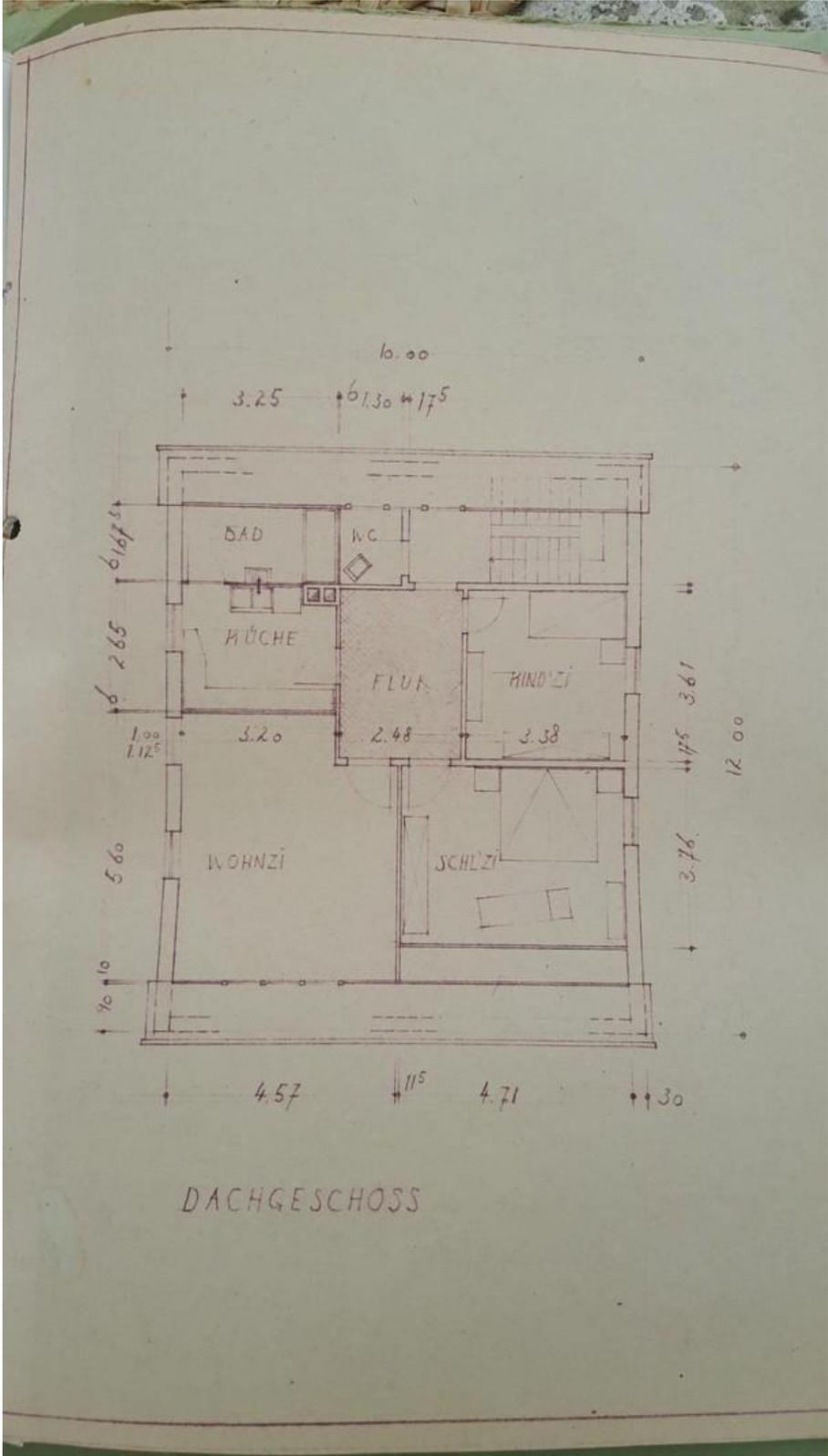
Zimmer (2.OG)

Exposé - Grundrisse



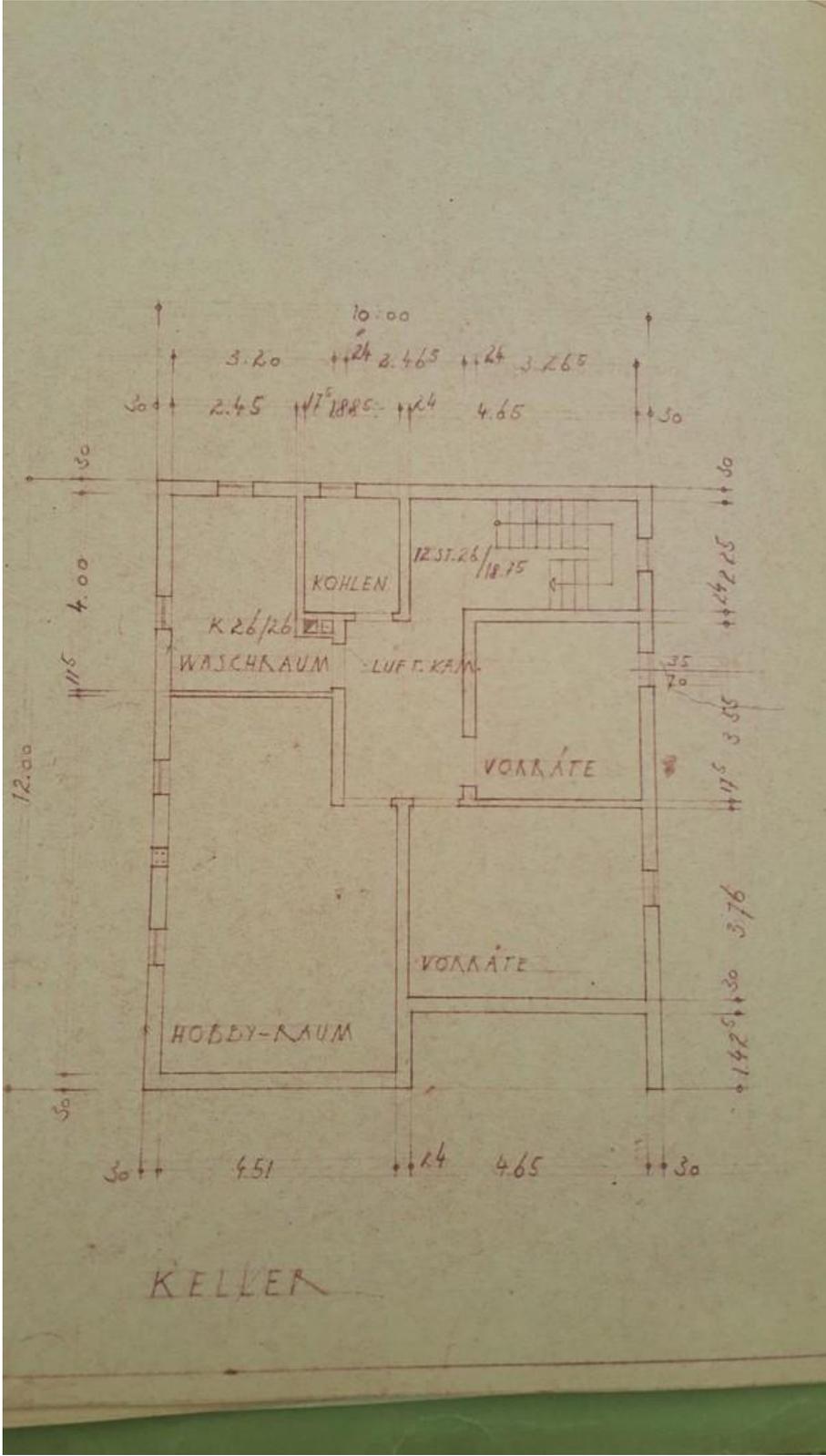
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



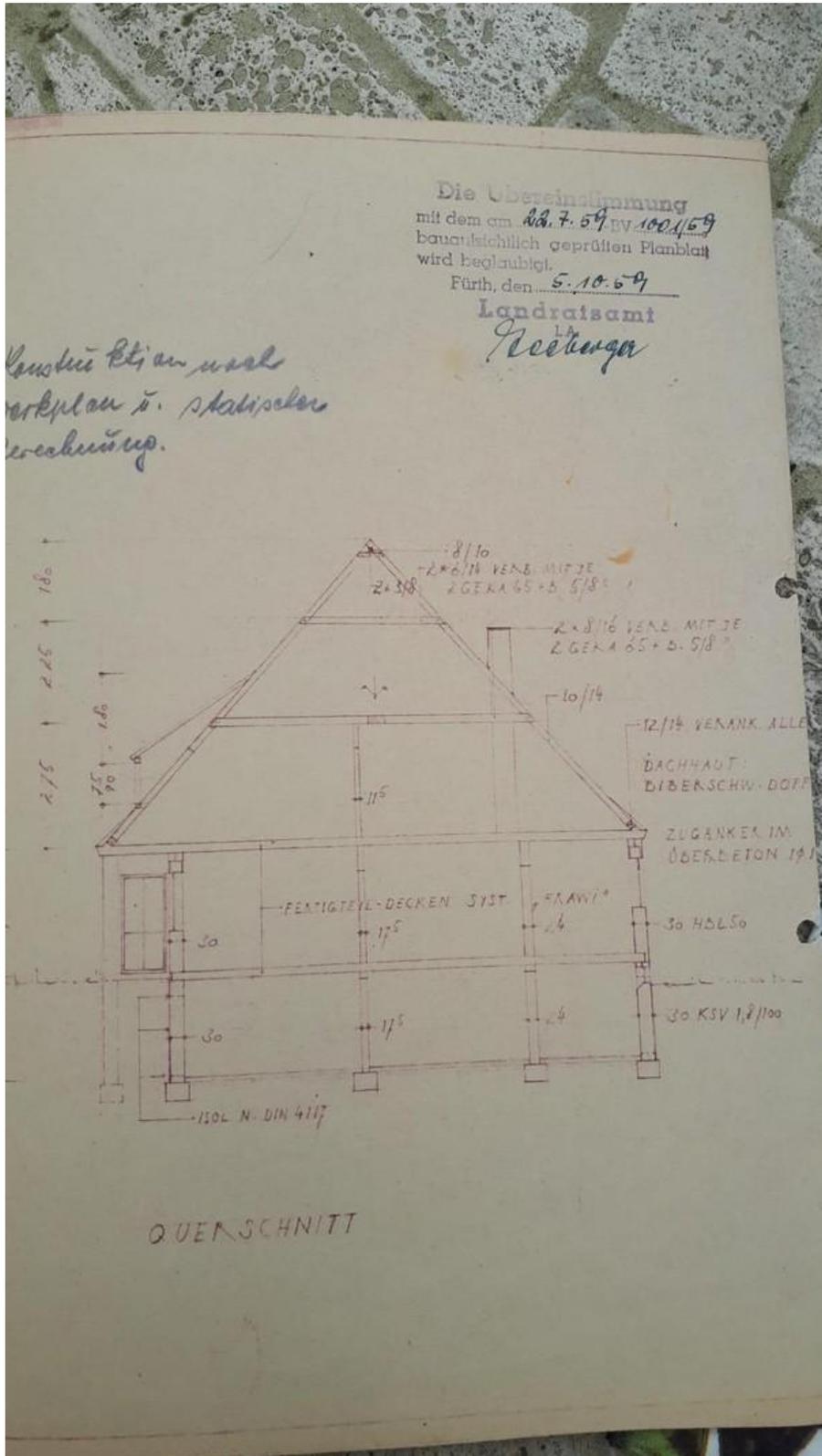
Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Querschnitt