

Exposé

Bungalow in Nürnberg

Ihr neues Zuhause im neuen Jahr - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-309233

Bungalow

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Bernd Breunig

90453 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	628,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	229,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frei stehender Bungalow in Niedrigenergiebauweise mit GrundwasserWärmepumpe,

bestehend aus Hauptwohnung plus Einliegerwohnung im Erdgeschoss sowie 3 grossen Wohn/ Schlaf- oder Arbeitsräumen im Souterrain mit Tageslichtfenstern, weitere Nutzflächen im Souterrain, grosse Doppelgarage.

Ruhigste Waldrandlage, Nürnberg-Lohof/Gerasmühle.

Niedrigenergiebauweise mit Grundwasserwärmepumpe, kwh 39,09 (s. Energieausweis), Fußbodenheizung in Erd- und Untergeschoss, Fliessen- und Marmorbodenbeläge, optimale Wärmedämmung (Dach, Wände, Fußboden),

Edelholzfenster mit 3-fach Isolierverglasung, im Wohn-Essbereich bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren,

elektrische Kunststoffrollos.

Die Wohnflächen:

Erdgeschoss mit ca 120 m² Hauptwohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Kaminzimmer, Diele/Windfang, Gäste-WC; Schlafzimmer, Bad.

Noch im Erdgeschoss die Einliegerwohnung mit ca 25 m², bestehend aus Wohn-Schlafzimmer, Duschbad, WC, Kochnische.

Im Souterrain 3 weitere Wohn, /Schlaf oder Arbeitsräume mit ca 83 m².

Die Nutzflächen:

Haustechnik, Sauna, Nebenräume ca 78 m² und Doppelgarage ca 42 m².

Haustechnik:

Aktuelle Grundwasserwärmepumpenheizung mit niedrigstem Energiebedarf (kwh 39,9),

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Souterrain.

Automatische Brauchwasserversorgung für Garten- und WC-Wasserspülung über Grundwasserversorgung.

Separater Kaminzug für offenen Kamin im Kaminzimmer Erdgeschoss.

Grosse Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor und Türe zu Keller und Garten.

Aussenwände in Kalksandstein 24/36 cm, doppelte Isolierung, Aussenfassade in Naturstein, Terrasse und Gartenwege ebenfalls in Natursteinbelag, PKW-Stellplatz vor der Garage,

Aufwendige Gartenanlage mit besonderem Beleuchtungskonzept,

Ein hochwertiges Haus mit besten Engergiewerten (kwh 39,09) für die grosse Familie oder wohnen und arbeiten in herrlicher Lage - Privatverkauf - provisionsfrei.

Ausstattung

Dieses Haus wurde besonders hochwertig und auch für heutige Verhältnisse mit optimaler Energietechnik (Heizung/Isolierung) ausgestattet.

Provisionsfreier Verkauf von privat.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Fazit: Ein wirklich aussergewöhnlich schöner Bungalow in ruhigster Waldrandrandlage mit sehr viel Platz und besten Energiewerten.

Sofern die Daten für Sie von Interesse sind freuen wir uns auf Ihre Anfrage und Vereinbarung eines Besichtigungstermins - Finanzierungssicherheit vorausgesetzt.

Bitte keine Einzelpersonen besichtigen - bringen Sie die ganze Familie mit.

Anfragen ernster Kaufinteressenten bitte per email mit Name, Anschrift, tel.

Mit Besichtigungstermin erhalten Sie zusätzliche Informationen wie Energieausweis, Grundrisse und weitere technische Daten.

Bitte keine Makleranfragen - auch nicht von Maklern beauftragte Personen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, daß wir die Adresse nur mit Vereinbarung eines Besichtigungstermins nennen. Diskretion ist uns wichtig.

Danke für Ihr Verständnis. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Bernd Breunig

Lage

Ruhige und bevorzugte Grünlage direkt am Waldrand in Nürnberg-Südwest.

Beste Infrastruktur Nürnberg und/oder Stein mit Schulen, Einkauf, Ärzte, etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,09 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



ruhigste Waldrandlage

Exposé - Galerie



Gartenanlage mit Beleuchtung



Gartenwege Natursteinbeläge

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Gartenblick / Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Hauptbad in Marmor



Diele Windfang

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



Büro

Exposé - Galerie



Sauna Wellness

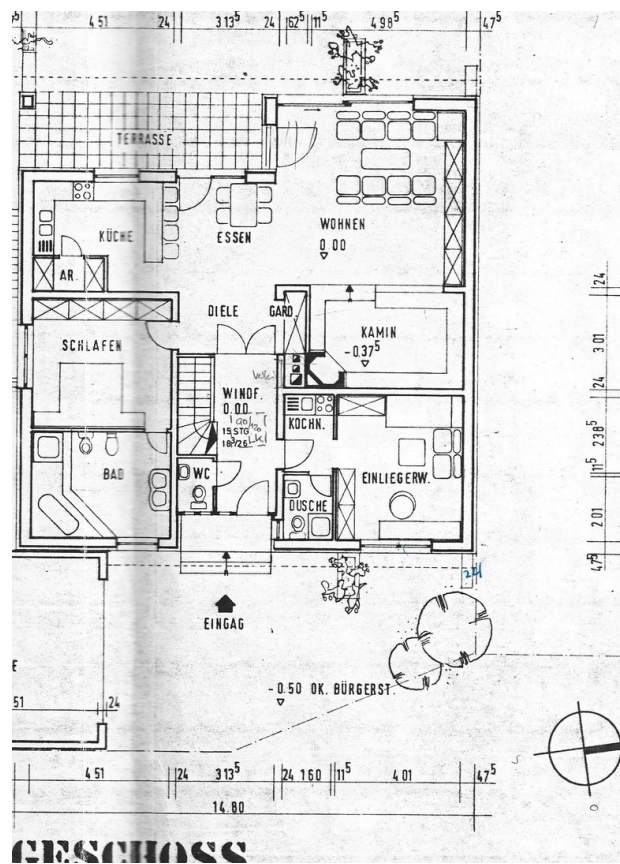


Gast

Exposé - Galerie



toller Grundriss



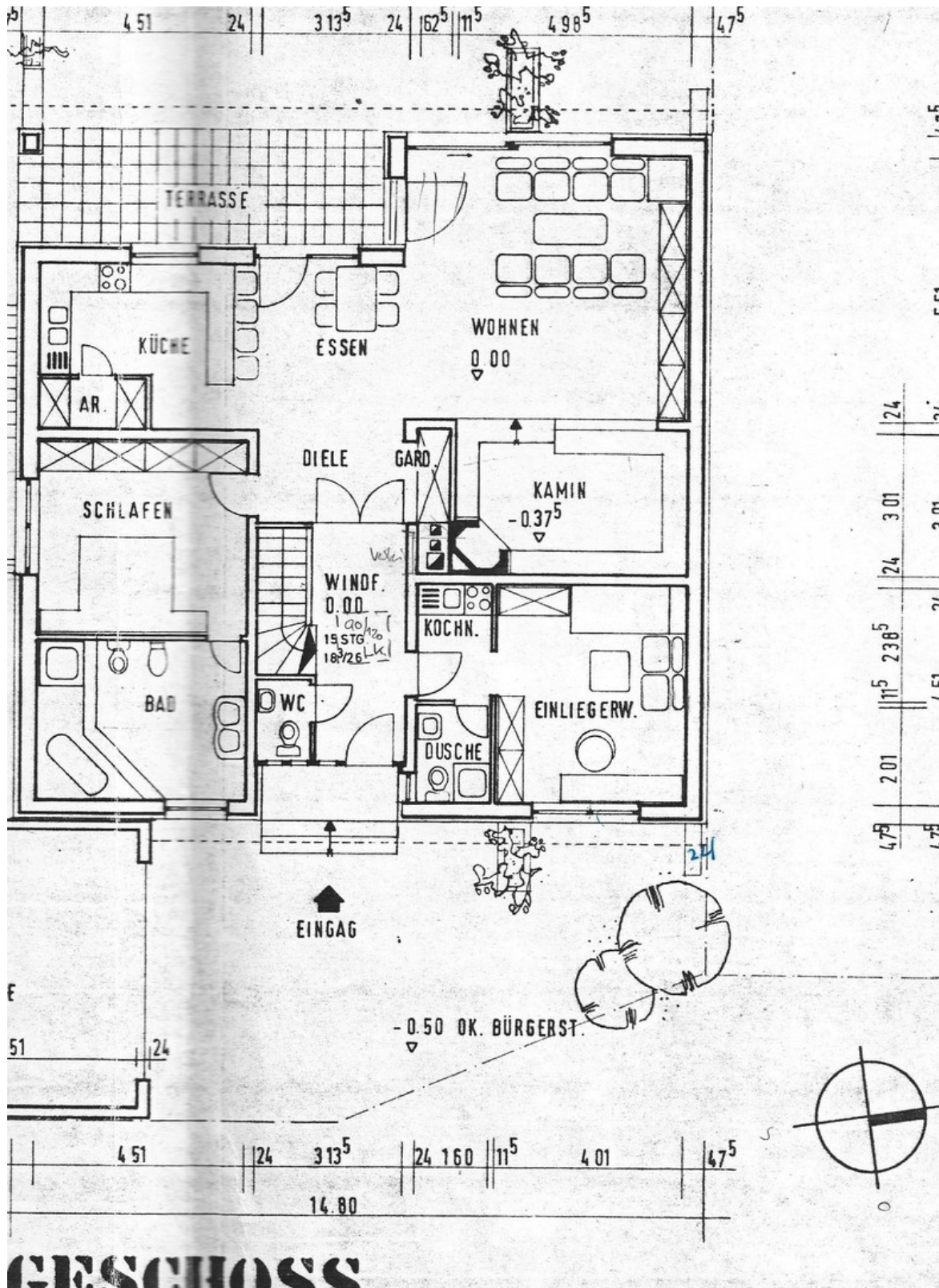
Grundriss Erdgeschoss 145m²

Exposé - Galerie



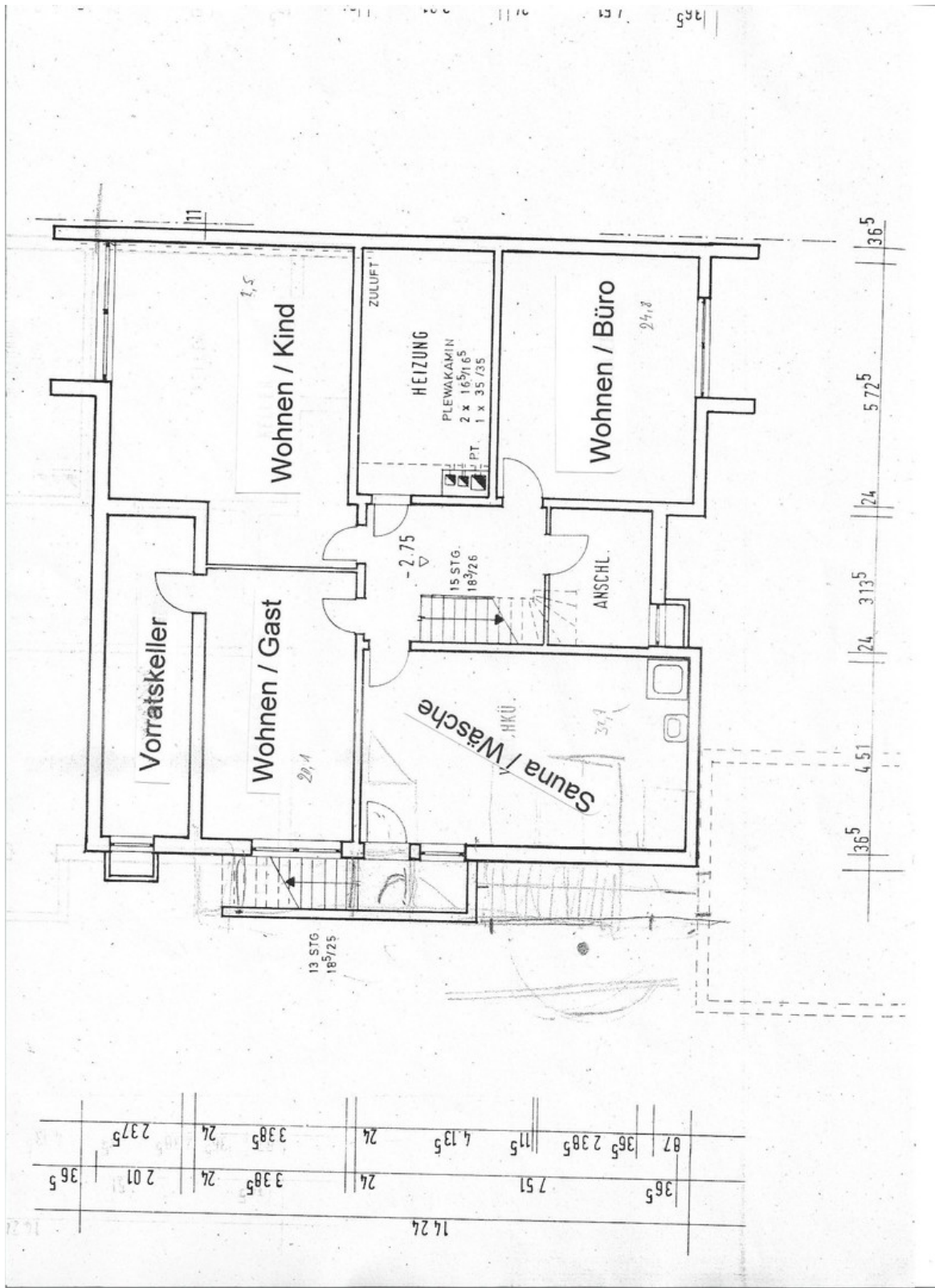
Garten / Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

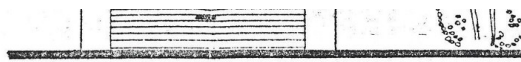
Exposé - Grundrisse



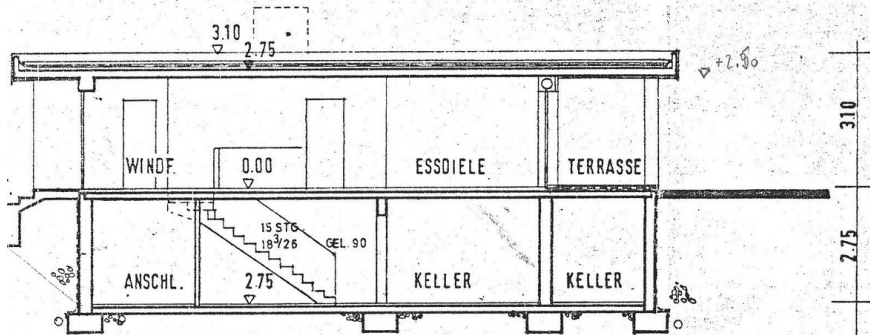
Grundriss Souterrain

Exposé - Grundrisse

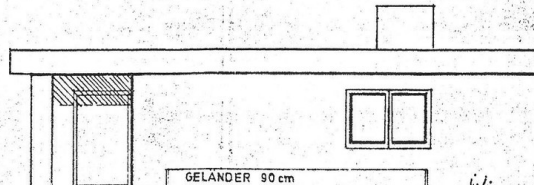
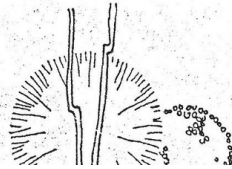
TRAGENDE TEILE N. STATIK
 WÄRME- U. SCHALLSCHUTZ N. DIN 4108 + 4109
 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ N. DIN 4117
 FUNDAMENTE FROSTFREI GRÜNDEN



NORDANSICHT

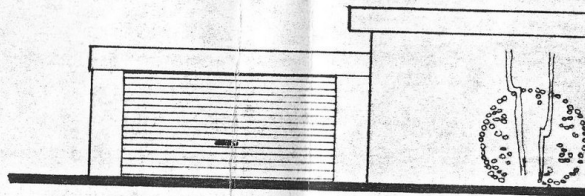


SCHNITT A A

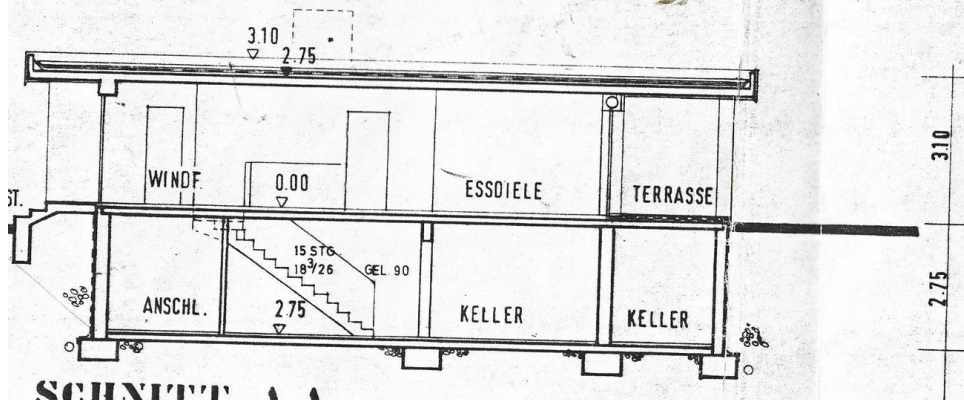


Seitenriss

TRAGENDE TEILE N. STATIK
 WÄRME- U. SCHALLSCHUTZ N. DIN 4108 + 4109
 FEUCHTIGKEITSSCHUTZ N. DIN 4117
 FUNDAMENTE FROSTFREI GRÜNDEN



NORDANSICHT



SCHNITT A A

Nordansicht