

Exposé

Bungalow in Nürnberg

Bungalow in Traumlage - Niedrigenergie - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-309233

Bungalow

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:
Bernd Breunig

90453 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	628,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	221,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	89,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiger Bungalow in Traumlage, Nürnberg-Süd.

voll unterkellert, Niedrigenergiebauweise, kwh 39 (s. Energieausweis), Grundwasserwärmepumpenheizung, dadurch niedrigster Energieverbrauch, Fußbodenheizung in Erd- und Untergeschoss, Fliesen- und Marmorbodenbeläge, hochwertige Bauweise mit optimaler Wärmedämmung (Dach, Wände, Fußboden), Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung, KS-Rollos (elektrisch),

Wohnraumfenster bodentief.

Wohnflächen: Erdgeschoss ca 100 m² Hauptwohnung mit offenem Wohn-Ess-Kochbereich (Bad mit WC, Bidet, Dusche, Wanne, Waschtisch), Kaminzimmer, Schlafzimmer mit Marmorbad, Gäste-WC, Diele, plus ca 25 m² Einliegerwohnung mit sep. Duschbad/WC, Südwestterrasse (nicht in der Wohnfläche berechnet);

zusätzlich ca 76 m² Wohn-Arbeitsbereich im Untergeschoss (3 grosse Räume mit Tageslichtfenstern), Sauna mit Dusche/WC, Betoninntreppe zu UG, Kellerausstertreppe/ Beton überdacht,

automatische Wasserversorgung für Garten- und WC-Wasserspülung über Grundwasser, Grundwasserschacht 20 Meter plus Schluckschacht 10 Meter, separater Kaminzug für offenen Kamin, zusätzliche Nutzflächen Keller ca 89 m²,

Aussenwände in Kalksandstein mit doppelter Isolierung und Aussenfassade in Naturstein, Terasse mit Natursteinbelag inkl. Gartenwege, grosse Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und Türe zum Garten, zusätzlicher PKW-Stellplatz.

Aufwendige Gartenanlage mit Grundwasserbewässerung und aufwendigem Beleuchtungskonzept,

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

Ausstattung

In diesem Haus wurden besonders hochwertige Materialien verwendet und auch nach heutigem Stand in optimale Energietechnik (Heizung/Isolierung) Investiert;

deshalb der sehr niedrige Energiewert von kwh 39.

Das Haus wird provisionsfrei verkauft.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Fazit: Ein wirklich aussergewöhnlich schöner Bungalow in ruhigster Stadtrandlage mit sehr viel Platz in energiesparender Bauweise; allerdings wie in den 80er Jahren üblich in den Hauptfarben braun/beige.

Sofern das für Sie akzeptabel ist und wirklich ernstes Interesse besteht ausserdem entsprechende Finanzierungssicherheit gewährleistet ist freuen wir uns auf Ihre Anfrage und Vereinbarung eines Besichtigungstermins per email mit Name, Anschrift, tel..

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bernd Breunig

PS: Makler/Vermittleranfragen werden nicht beantwortet !

Lage

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Terrasse Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gartenblick

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Diele



Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Büro Untergeschoss



Sauna Wellness

Exposé - Galerie

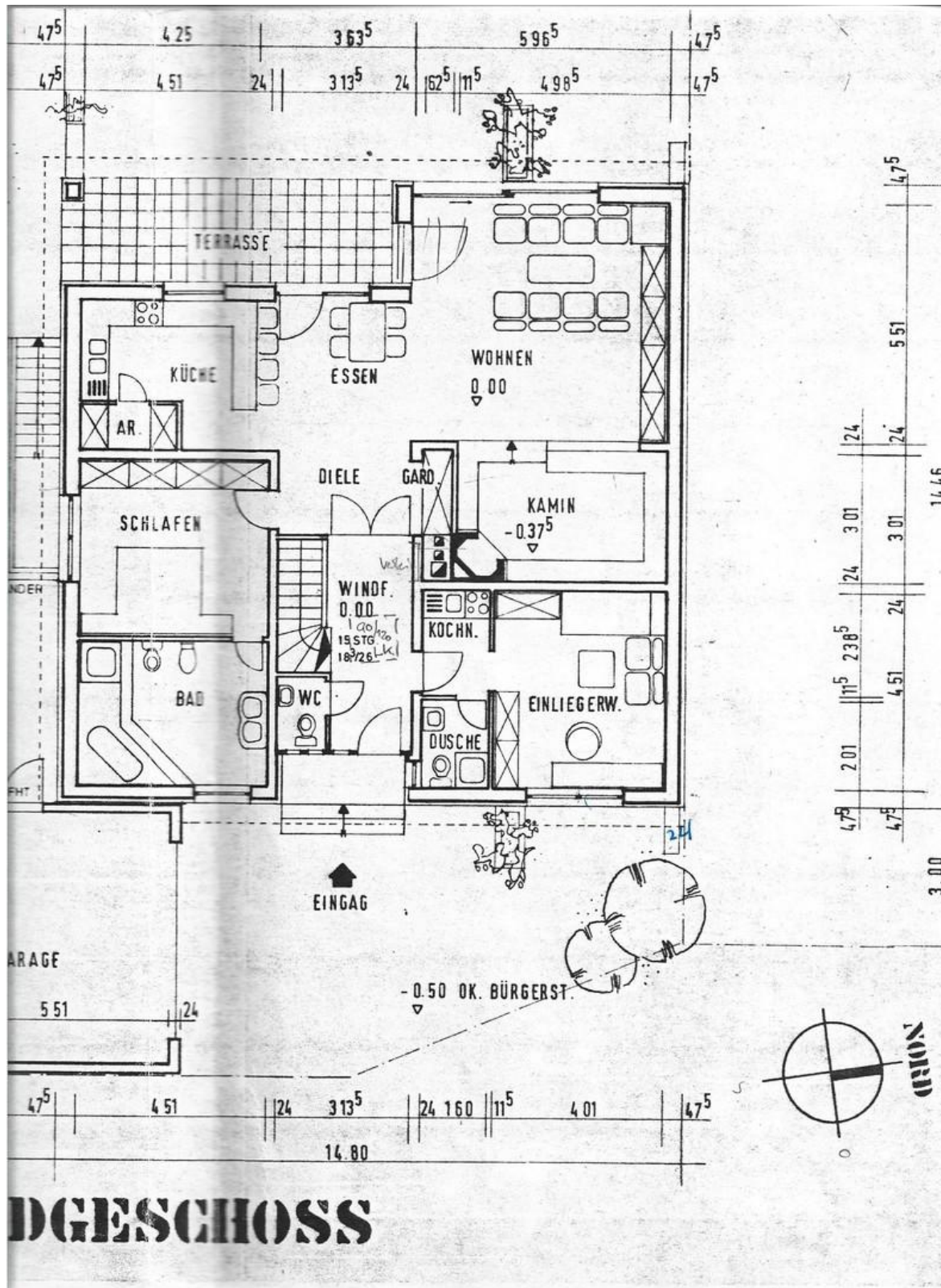


Doppelgarage



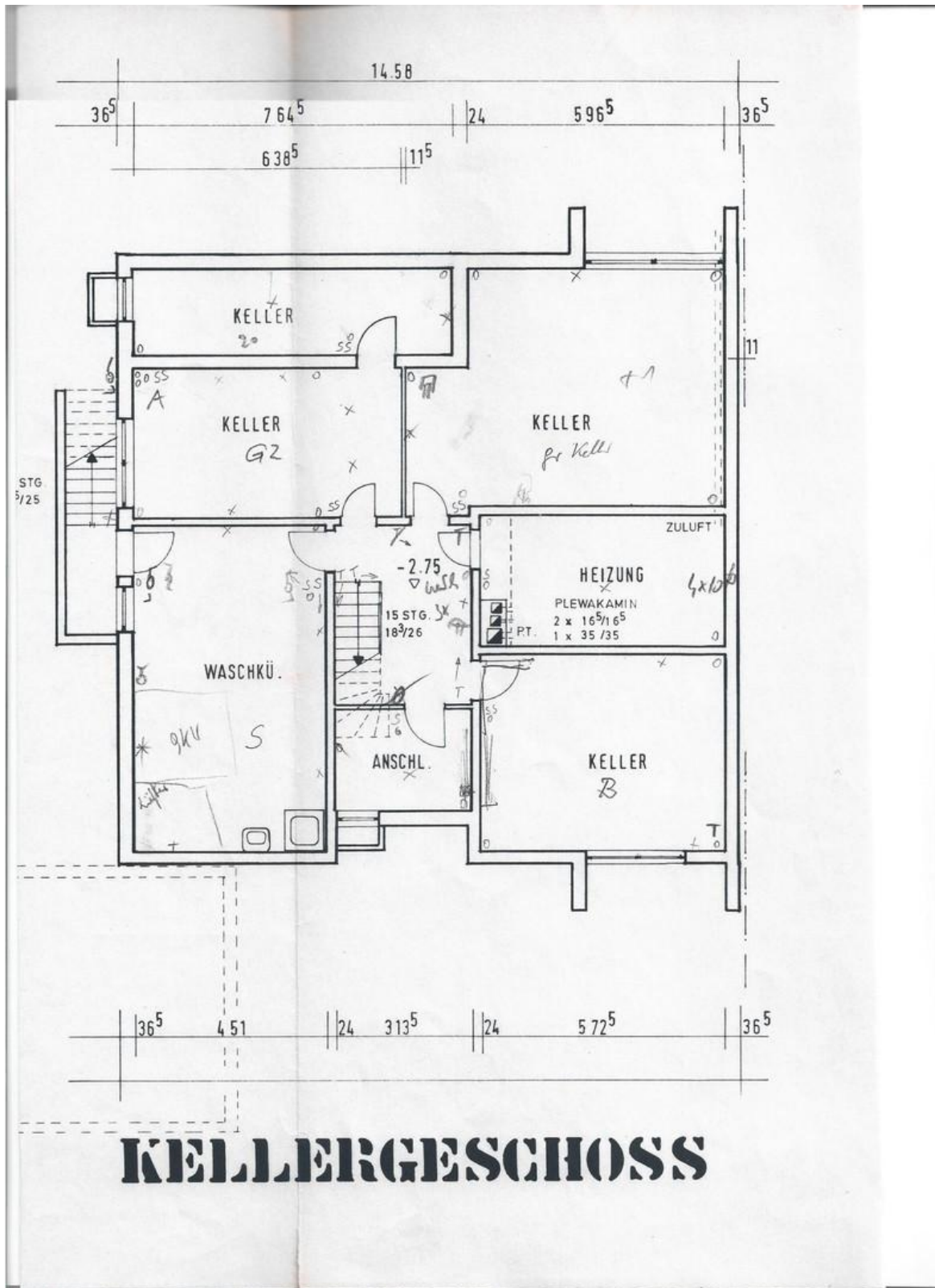
Garten zum Waldrand

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss