

# Exposé

## Bungalow in Nürnberg

**Besondere Immobilie - Niedrigenergie - Superlage -  
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-309233**

**Bungalow**

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernd Breunig

90453 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	628,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Frei stehender Bungalow in Niedrigenergiebauweise mit Wärmepumpe,

ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehend aus 120 m<sup>2</sup> Hauptwohnung plus 25 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung im Erdgeschoss sowie 3 grosse Wohn/Schlaf- oder Arbeitsräume im Untergeschoss / Tageslichtfenster, zusätzlich ca 90 m<sup>2</sup> Nutzflächen, plus 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 ( Wohn-Essbereich bodentief ), KS-Rollos ( elektrisch ).

Wohnflächen: Erdgeschoss ca 120 m<sup>2</sup> Hauptwohnung mit offenem Wohn-Ess-Kochbereich ( Bad mit WC, Bidet, Dusche, Wanne, Waschtisch ), Kaminzimmer, 1 Schlafzimmer mit sep. Bad, Gäste-WC, Diele, plus ca 25 m<sup>2</sup> Einzimmer-Einliegerwohnung mit sep. Duschbad/WC/Fenster, Terrasse teilüberdacht und in der Wohnfläche nicht mit berechnet,

Im Untergeschoss mit 2,40 mtr Raumhöhe neben den 3 Wohn-Schlaf- oder Arbeitsräumen zusätzlich Sauna mit Dusche und WC, ausserdem die Haustechnikräume, Betoninnentreppe zum Untergeschoss, überdachte Kellerausstentreppe/Beton von der Garage aus zugänglich,

automatische Brauchwasserversorgung für Garten- und WC-Wasserspülung über Grundwasserversorgung, separater Kaminzug für offenen Kamin im Kaminzimmer EG, 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 Energiewerten ( 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

### **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 per email mit Name, Anschrift, tel..

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

Bernd Breunig

## Lage

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

Beste Infrastruktur Nürnberg und Stein ( Schulen, Einkauf, Ärzte, etc. in Nürnberg und/oder Stein ).

**Infrastruktur:**

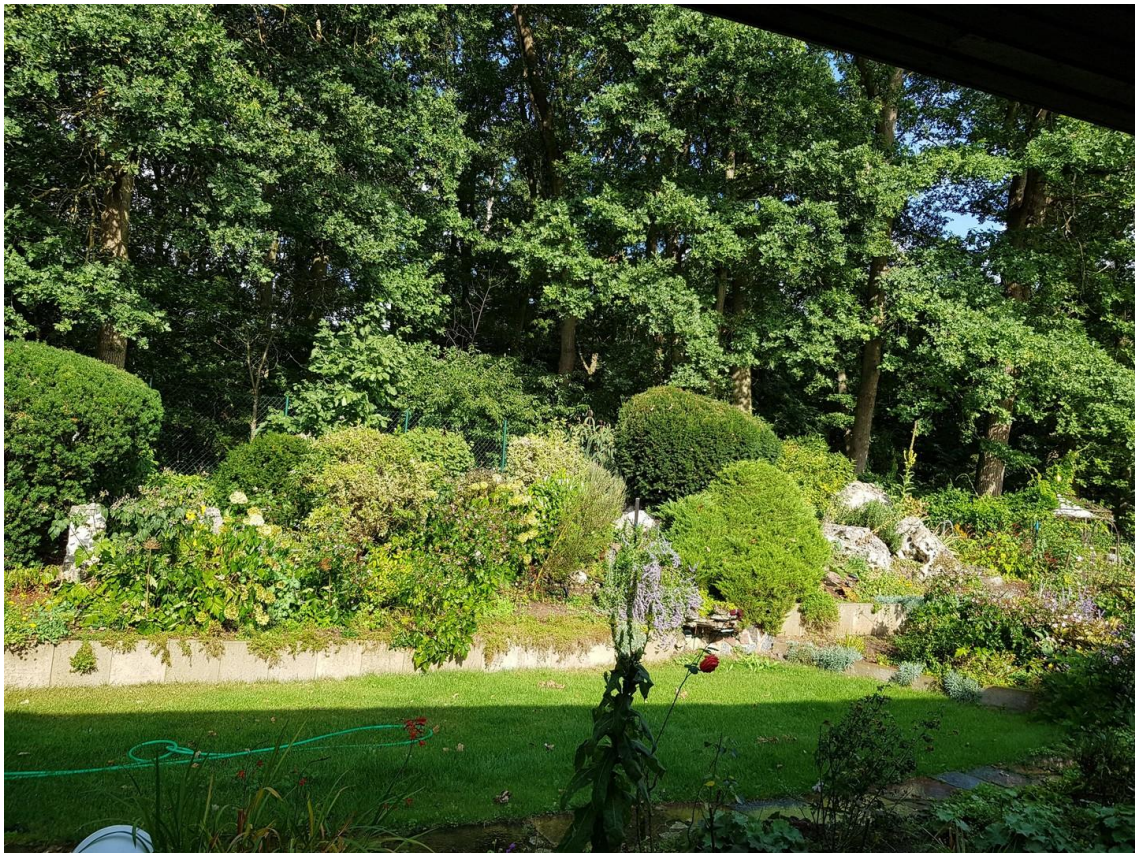
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Waldrandlage

# Exposé - Galerie



Gartenanlage mit Beleuchtung



Terrasse Gartenwege

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Gartenblick / Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Hauptbad in Marmor



# Exposé - Galerie



Diele Windfang



Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Büro



Sauna Wellness

# Exposé - Galerie



Garten / Terrasse



grosse Doppelgarage am Haus