

Exposé

Reihenendhaus in Nürnberg

Toplage!! REH mit Garten, Garage, Mögeldorf, Tiergarten



Objekt-Nr. OM-309388

Reihenendhaus

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:
Günther Koschinski

Ginsterweg 67
90480 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	416,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reihenendhaus 108 qm Wfl. und Wintergarten beheizt 36 qm. Das Haus ist im

EG mit großem Wohn-/Esszimmer und einer großzügigen Küche mit Fliesenboden und Holzdecke ausgestattet. Auch das Gäste-WC befindet sich gleich neben dem Eingang.

Im Obergeschoß findet sich das Badezimmer, ein großes Schlafzimmer, ein

Balkonzimmer zum Garten hin und neben dem Bad noch ein weiterer Raum.

Auch ein Abstellraum ist vorhanden. Klappleiter zum Dachgeschoss.

Baubeschreibung:

1964 wurde das Haupthaus mit 108 qm Wfl. in Massivbauweise mit 30 cm Ziegelmauerwerk errichtet. Es ist voll unterkellert mit einer Höhe von etwa

190 cm. Etwa 1973 kam dann der Anbau mit etwa 36 qm dazu, welcher ein Schwimmbecken beinhaltet. Dieser Anbau besteht aus einem Stahlgerüst

und isolierten Platten für die Wandverkleidung und einem großen Fenster zum Garten.

1993 erwarben wir das Haus und renovierten es umfangreich. Etwa 1994 wurde das Schwimmbecken geschlossen und mit einer Betondecke mit Estrich und Fliesenboden versehen. Die Elektroinstallation wurde umfangreich und großzügig

mit dreiadrigen NYM-Kabeln und einem neuen Schaltkasten mit 2 Fehlerstromschutzschaltern im ganzen Haus umgebaut. Der Anbau erhielt eine Aluminium Eingangstür von Hörmann mit einem Vordach. Am Dach wurde zwischen

den Stahlträgern mit etwa 18 cm(3x6cm) starkem Styroporplatten neu isoliert. Auf die Stahlträger kamen Rauhspunddielen und ein rollnahtverschweißtes Edelstahldach.

Es ist jetzt zur Reinigung von Laub und Schmutz problemlos begehbar.

Die große Wand mit der ursprünglichen Wandplatten zum Nachbargrundstück wurde zusätzlich mit 8 cm alukaschierten

PU Schaumplatten gedämmt. Die Seite mit der Eingangstür wurde zusammen

mit dem Haupthaus zusätzlich mit 6 cm Styroporplatten gedämmt und verputzt.

Das Haupthaus erhielt einen 6 cm Styropor Vollwärmeschutz auf das 30 cm Ziegelmauerwerk.

Der Dachboden im Haupthaus ist zwischen den Sparren mit Styropor isoliert worden.

Innen wurde im Erdgeschoß überall Fliesenboden verlegt. Obergeschoß und Erdgeschoß bekamen in den Wohnräumen Holzdecken. 2007 wurde das Topmodell von Viessmann, eine neue

Vitodens 300 Gas Brennwert Heizung installiert. Diese ist in einem sehr guten

Zustand und funktioniert tadellos!

2008 und 2009 wurden zahlreiche Fenster durch moderne Isolierglasfenster ersetzt.

Eine neue einbruchhemmende Kellereingangstür mit Sicherheits- Isolierglas wurde eingebaut.

Die Garage erhielt neue Dachpappe und ein neues Garagentor von Hörmann.

Alle Rollläden elektrisch und programmierbar. Im Obergeschoss Vorbaurolläden, was energetisch günstig ist, weil der offene Rollokasten wegfällt. Die große Markise auf der Terrasse auch mit Elektroantrieb, am Balkon mit Handkurbelantrieb.

Zimmertüren im Wohnbereich mit Eiche Hell Echtholzfurnier.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und es ist auch zusätzlich gut gedämmt worden.

Bedarfsenergieausweis:

Erstellt von Bernd Horlamus (Örtlicher Schornsteinfeger)

Datum 17.07.2024 gültig bis 16.07.2034

Energiebedarf des Gebäudes 172,2 kWh/(qm x a)

Unser Verbrauch lag zwischen 1800 und 2100 cbm/Jahr Gas bei voller Beheizung des Gebäudes einschl. Warmwasser.

Energiegehalt etwa 11,1 kW/h je cbm.

Anmerkung: Eine Heizung mit Strom ist technisch kein Problem, dazu braucht es auch nicht unbedingt eine Fussbodenheizung. Das Problem ist einfach, dass Strom etwa 3-4 mal so teuer ist wie

Öl oder Gas und vermutlich auch noch teurer wird. Die viel angepriesene Luft-Wasser Wärmepumpe braucht sehr viel Strom

und arbeitet bei etwa 20 Grad Aussentemperatur sehr gut. Nur wer heizt dann? Bei Temperaturen unter 5 Grad

arbeitet sie sehr ineffizient. Ein COP Wert

von 3 ist nicht erreichbar. Ausserdem ist die Anschaffung sehr teuer und die Lebensdauer mit 10 Jahren vergleichsweise kurz.

Ausstattung

Im Erdgeschoss und Keller ist durchgehend Fliesenboden. Im OG Teppich und am Dachboden Teppichfliesen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Es sind 3 Sachen wichtig beim Immobilienkauf! 1. Die Lage 2. Die Lage und 3. nochmal die Lage! Alles Andere kann

verändert und den persönlichen Bedürfnissen und Anspüchen angepasst werden!

Dieses Anwesen ist ein "Sahnestück" und liegt perfekt und sehr ruhig in einer Sackgasse im Ginsterweg 67 , 90480 Nürnberg und ist das hinterste Haus in einer Reihe von 3 Reihenhäusern.

Alle Lärmquellen sind weit genug entfernt.

Alle öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, Straßenbahn und Bus sind nur wenige 100 m entfernt und können zu Fuß in wenigen Minuten erreicht werden. Nur wenige Minuten zu Fuß in den Wald oder zum Marktkauf. Einfach mal anschauen und sich überzeugen lassen.

Nürnberg ist über weite Landesgrenzen bekannt und die fränkische Metropolestadt bietet den Bewohnern das ganze Jahr

über viele Veranstaltungen und Attraktionen.

Für mich ist Mögeldorf der attraktivste Stadtteil in Nürnberg. Er vereint in Teilen idyllisches und ruhiges Wohnen

und gleichzeitig sind alle Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc. in unmittelbarer Nähe.

Viele Rad- und Wanderweg und der nahegelegene Tiergarten laden zu körperlichen Ertüchtigung ein.

Wohnt man hier, braucht es eigentlich kein Auto.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garten



Balkon mit Markise

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Anbau Wintergarten



Anbau Wintergarten

Exposé - Galerie



Vom Garten aus.



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Balkonzimmer

Exposé - Galerie



Abstellkammer OG



WC EG

Exposé - Galerie



WC EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

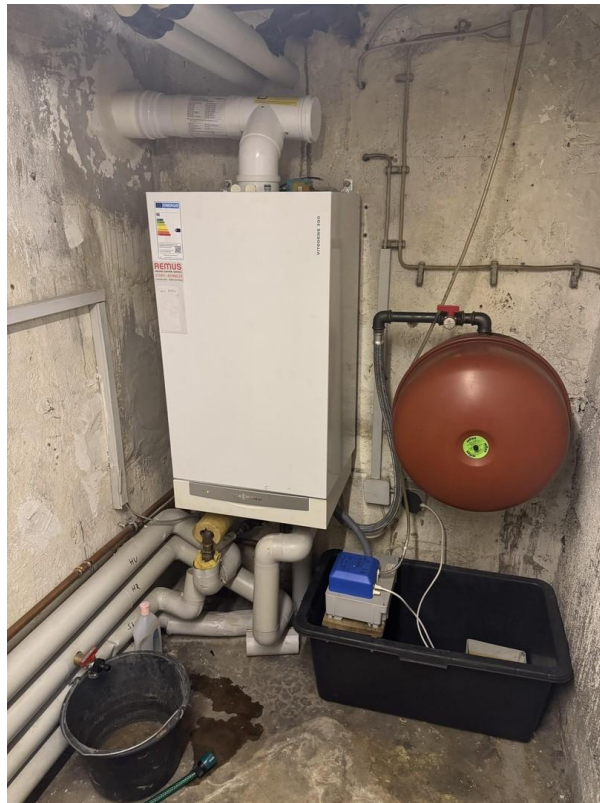


Schaltkasten mit 2 FI-Schalter

Exposé - Galerie



Wasserspeicher



Gas Brennerheizung

Exposé - Galerie



Garage im Garagenhof



Exposé - Galerie



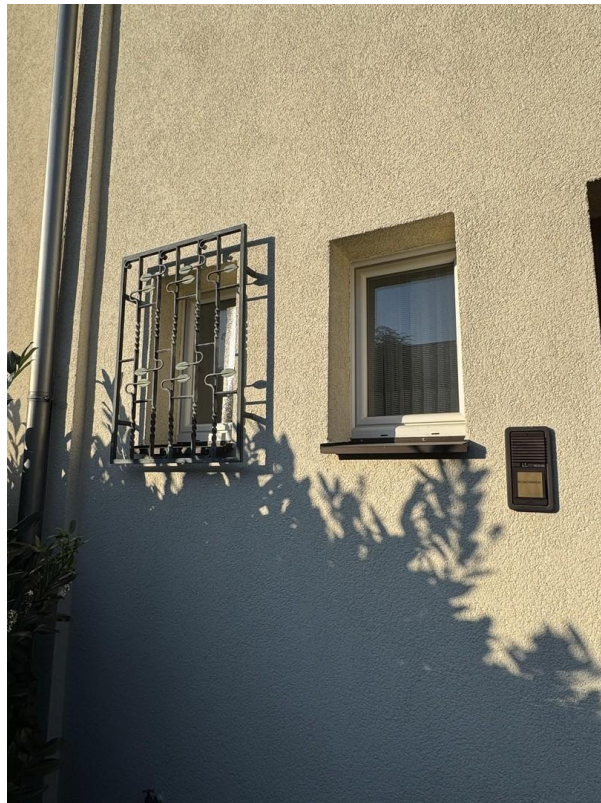
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



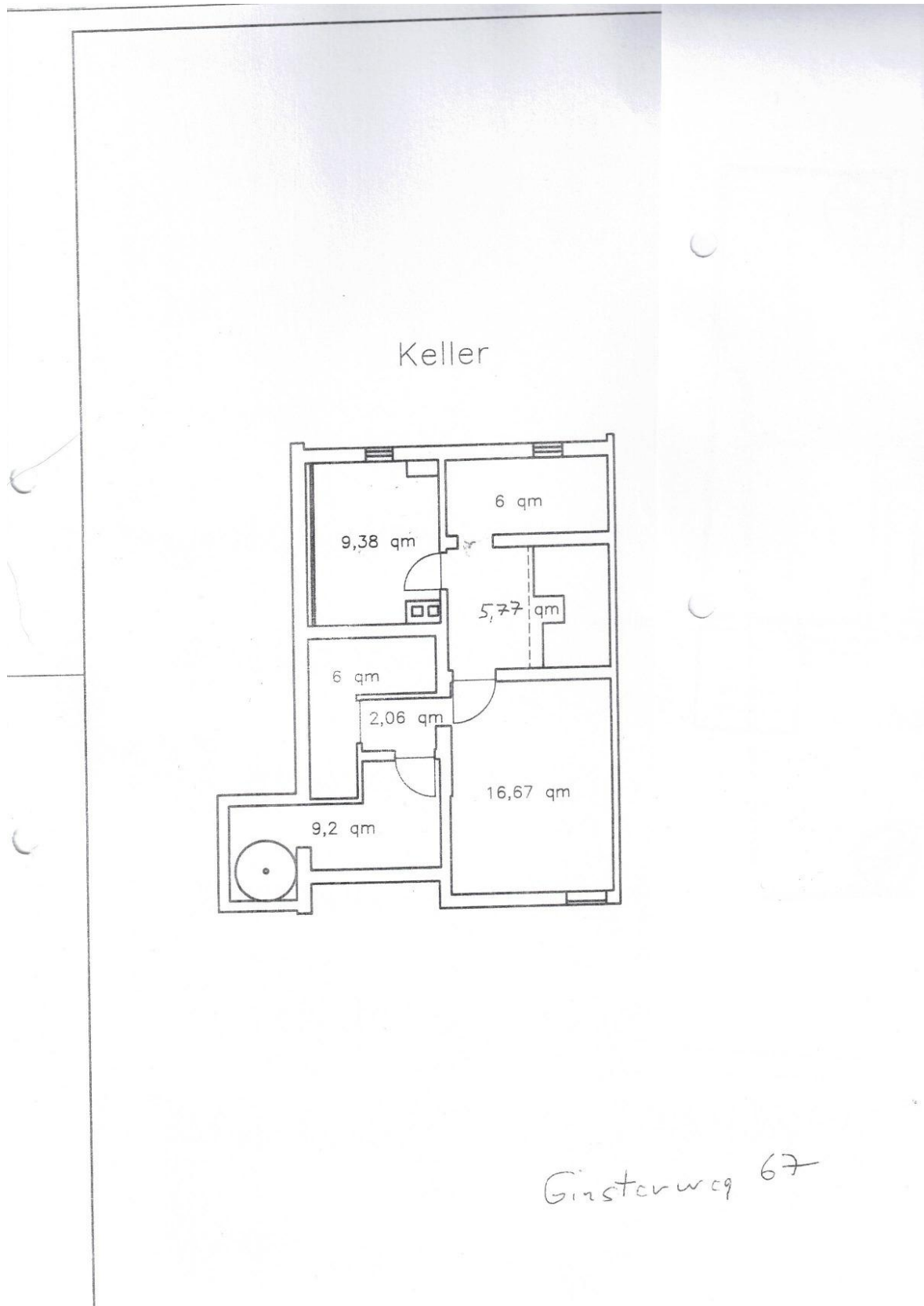
Exposé - Galerie



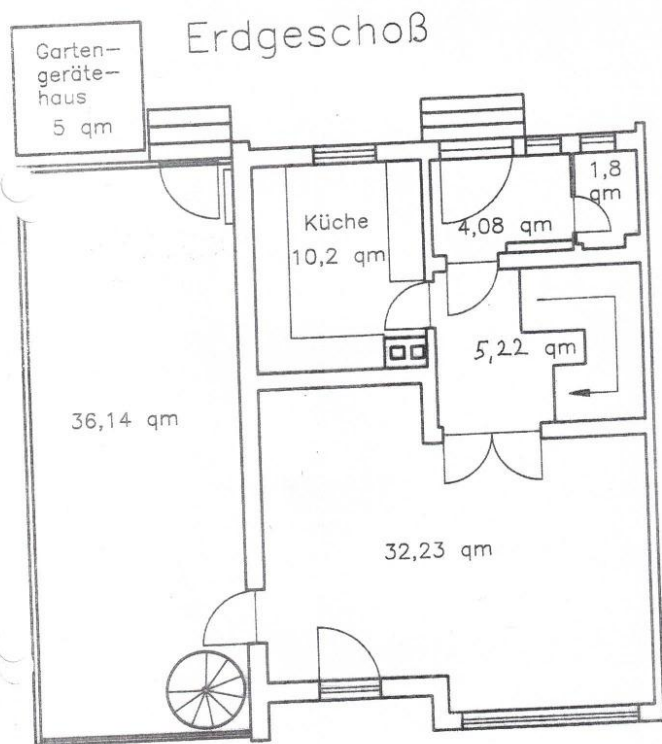
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



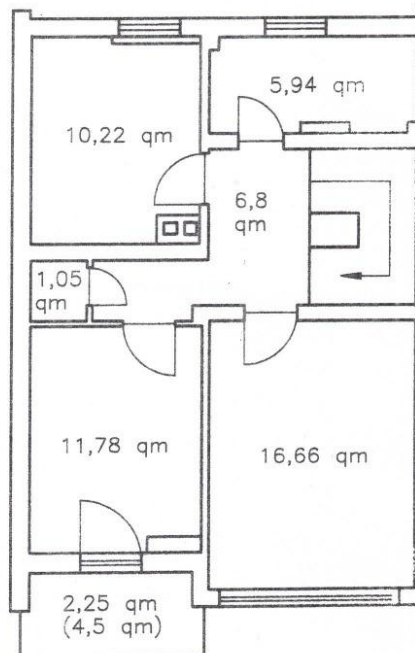
Gin starweg 67

Maßstab:
1:100

Bezeichnung:
Reiheneckhaus

Exposé - Grundrisse

Obergeschoß



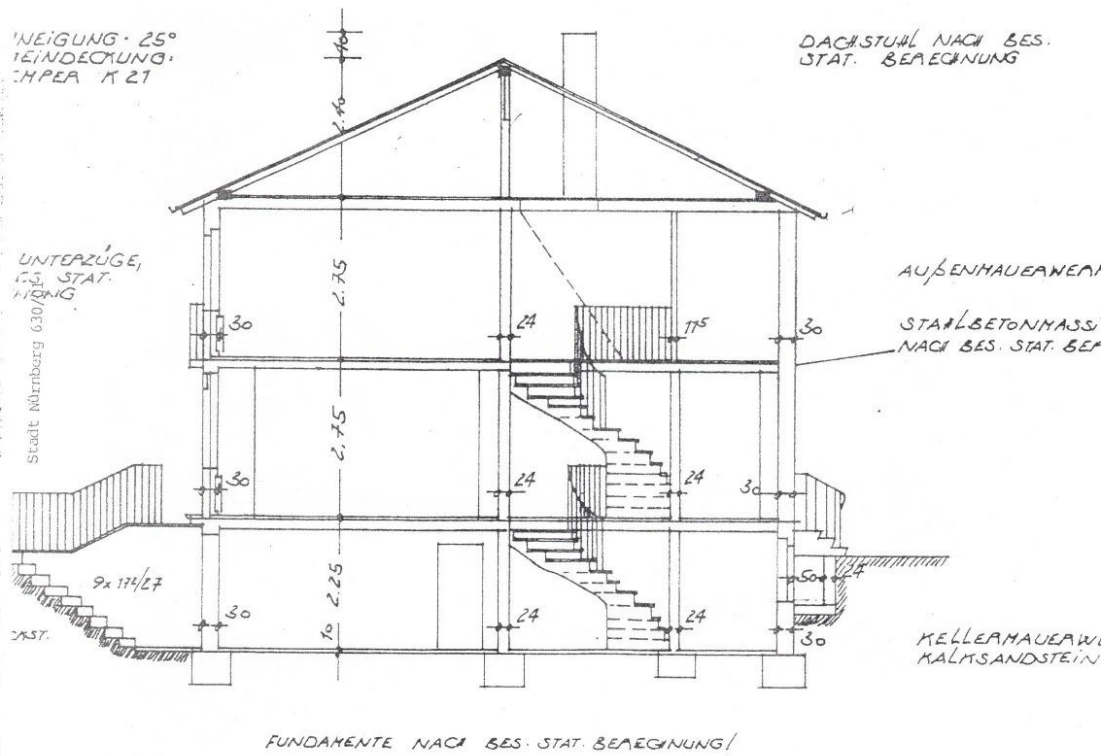
ung:

Reiheneckhaus

Kennung:

Ginsterweg 7

Exposé - Grundrisse



Ginsterweg 67