

Exposé

Reihenendhaus in Nürnberg

Toplage!! EFH mit Garten, Mögeldorf, Tiergarten



Objekt-Nr. OM-309388

Reihenendhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Günther Koschinski

Ginsterweg 67
90480 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	416,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reiheneckhaus 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 zum Nachbargrundstück wurde zusätzlich mit 8 cm alukaschierten

PU Schaumplatten gedämmt. Die Seite mit der Eingangstür wurde zusammen

mit dem Haupthaus mit 6 cm Styroporplatten gedämmt und verputzt.

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 guten

Zustand und spart noch viel Heizkosten,

einfach weil Strom mehr als 3 mal so teuer ist wie Gas und die teure Wärmepumpe niemals einen COP Wert von 3 oder höher erreicht über das Jahr gesehen. Wer heizt schon bei Aussentemperaturen von über 20 Grad, wo die Wärmepumpe gut funktioniert?

Ausserdem sind Wärmepumpen reparaturanfällig und haben nur eine kurze

Lebensdauer von etwa 10 Jahren.

2008 und 2009 wurden zahlreiche Fenster durch moderne Isolierglasfenster ersetzt.

Neue Kellereingangstür mit Sicherheitsglas wurde auch eingebaut.

Garagentor von Hörmann wurde auch erneuert.

Alle Rollläden elektrisch und programmierbar, die große Markise auf der Terrasse auch mit Elektroantrieb, am Balkon mit Handkurbelantrieb.

Zimmertüren im Wohnbereich mit Eiche Hell Echtholz furnier.

Alle Angaben bezüglich der Baubeschreibung sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht und ohne Gewähr!

Die Grundsubstanz des Hauses ist in einem guten Zustand und es ist auch gut gedämmt. Natürlich ist auch etwas zu renovieren.

Wer es selber renoviert, kann es sich für etwa 20.000 Euro richtig schick machen.

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)

Wir brauchten etwa 2.000 cbm Gas einschl. Warmwasser.

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

Das Anwesen liegt 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 Metropole 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Seite mit Haupteingangstür

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Balkon mit Markise



Vom Garten aus.

Exposé - Galerie

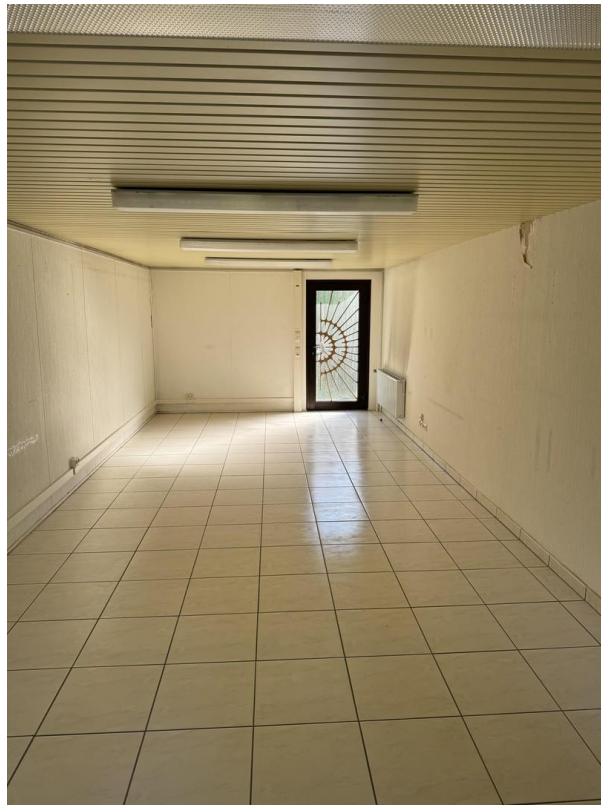


Markise voll ausgefahren



Anbau Wintergarten

Exposé - Galerie



Anbau Wintergarten



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Balkonzimmer

Exposé - Galerie

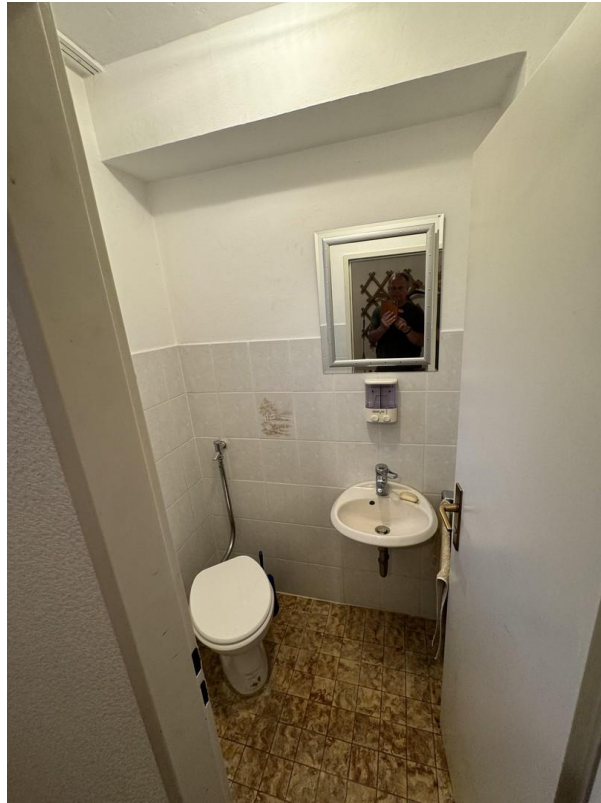


Abstellkammer OG

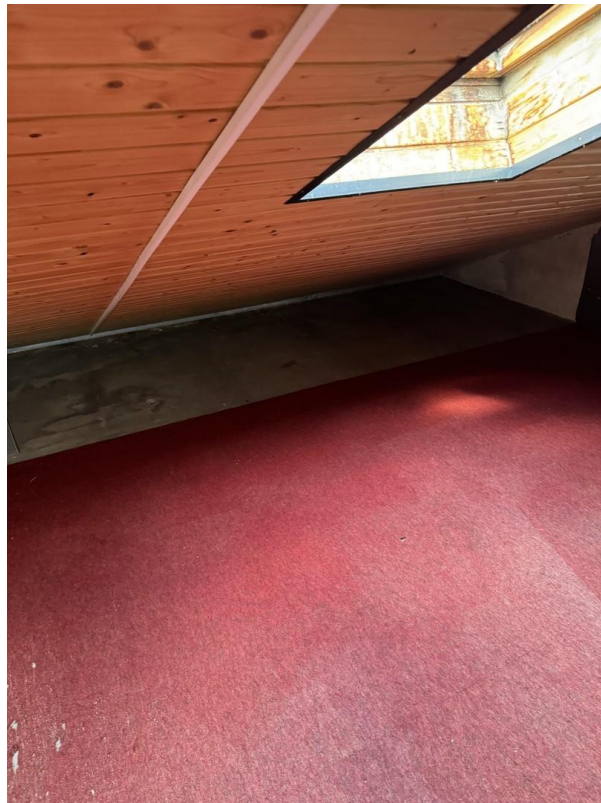


WC EG

Exposé - Galerie



WC EG



Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

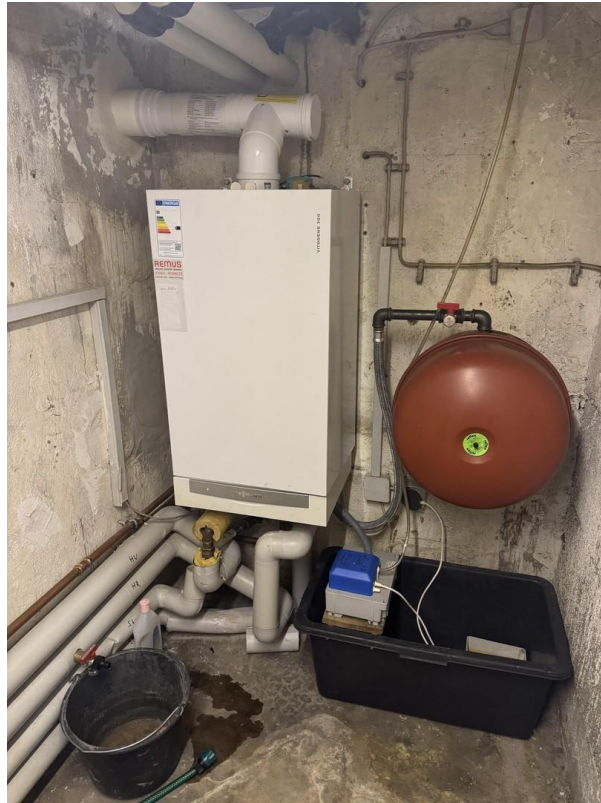


Schaltkasten mit 2 FI-Schalter



Wasserspeicher

Exposé - Galerie

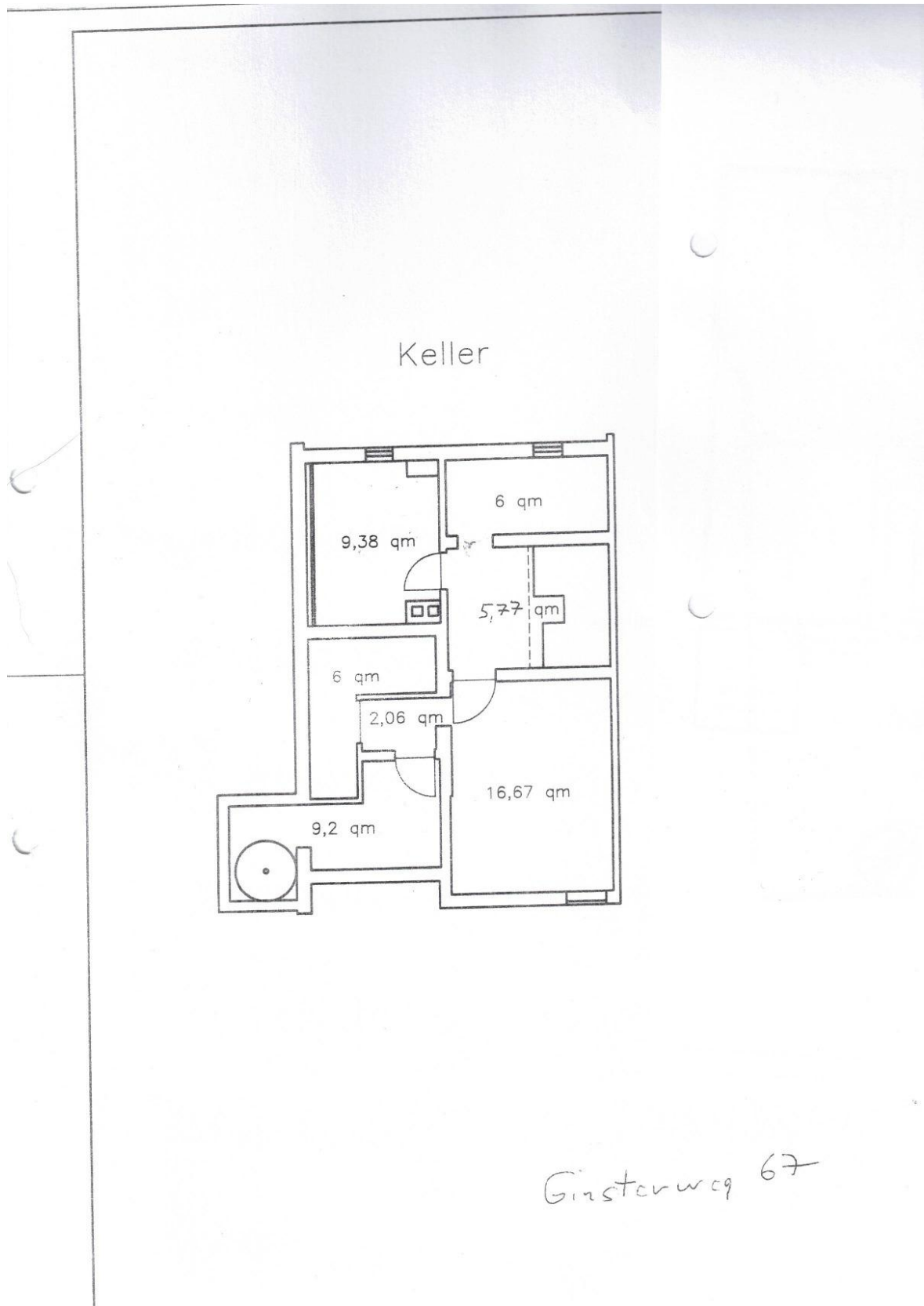


Gas Brennwertheizung

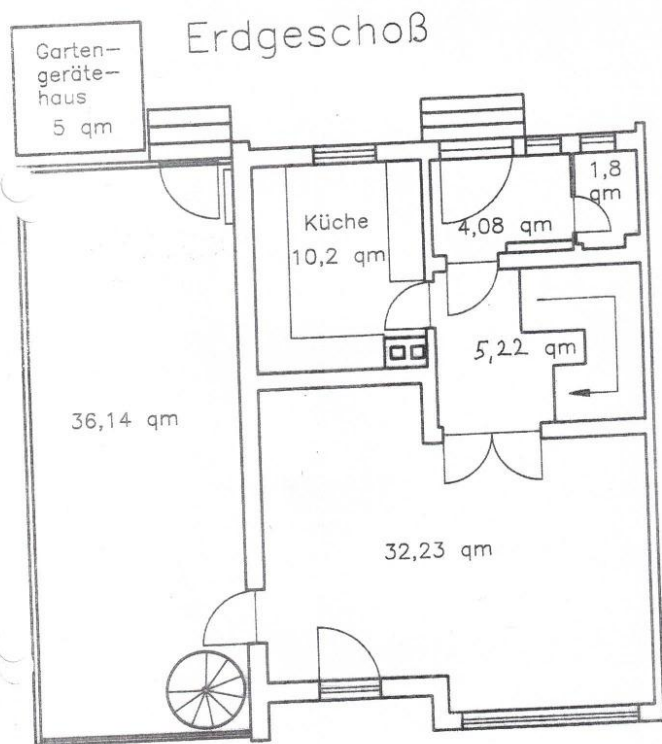


Garage im Garagenhof

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

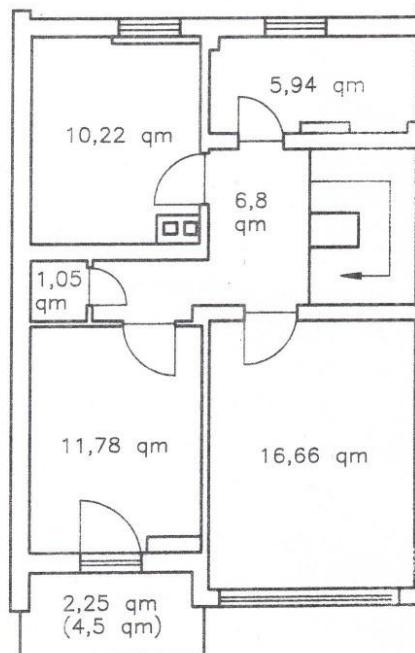


Gin starweg 67

Maßstab: 1:100	Bezeichnung: Reiheneckhaus
-------------------	-------------------------------

Exposé - Grundrisse

Obergeschoß



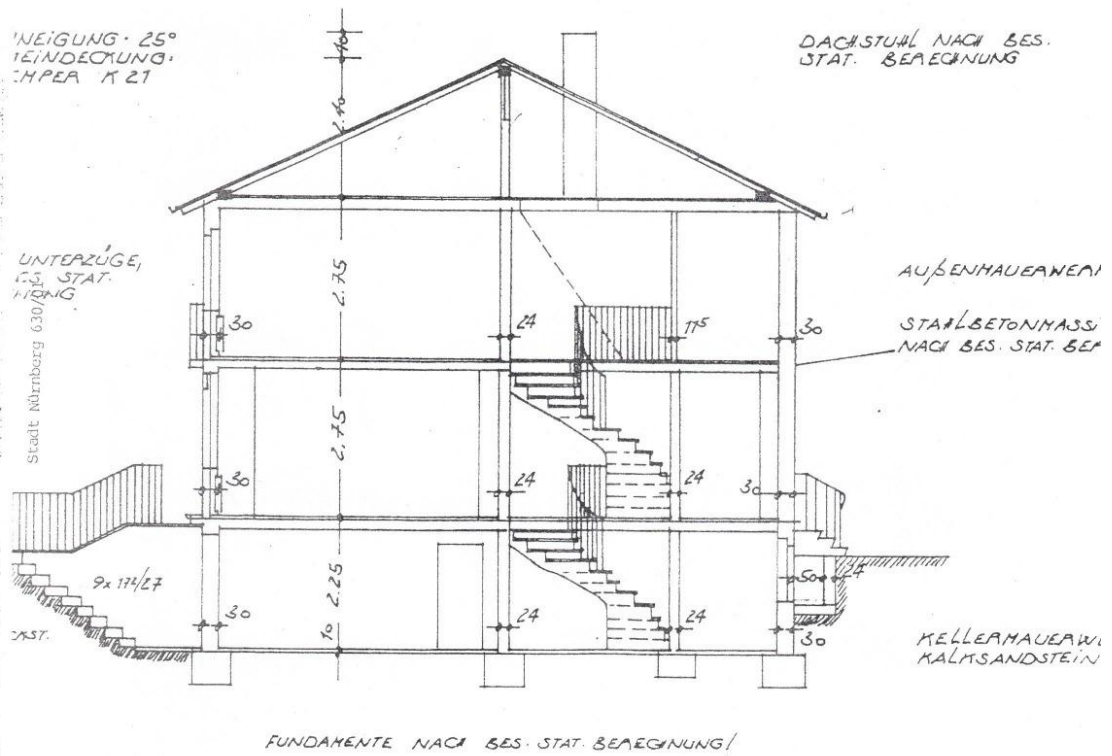
ung:

Reiheneckhaus

Kennung:

Ginsterweg 7

Exposé - Grundrisse



Ginsterweg 67