

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nürnberg

### Freistehendes EFH in Almoshof mitten im Knoblauchland mit zentraler Verkehrsanbindung



Objekt-Nr. **OM-311929**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **780.000 €**

90427 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1942	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	378,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende EFH ist liebevoll gepflegt und mit neuen Schüco-Fenstern (2-fach verglast) ausgestattet. Sowohl das hochwertig geschmiedete elektrische Garagenzufahrtstor als auch das neue elektrische Garagentor ermöglichen ein entspanntes Einfahren auf das Anwesen, das mit einer romantischen Steinmauer mit Blumen umgeben ist. Die Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet an sonnigen Tagen ein schattiges Plätzchen durch eine große elektrisch ausfahrbare Markise (Einbau 2023). Im Keller befindet sich neben dem Heizungs- und Waschraum zudem eine Sauna und eine Sauna-Dusche. Hinter der Garage ist eine kleine Werkstatt und eine Holzhütte für zusätzlichen Stauraum im Außenbereich.

## Ausstattung

1991 wurde das Gebäude kernsaniert. Die Räume haben eine sehr gelungene Aufteilung: offener Küchen-, Esszimmer- / Wohnbereich, Arbeitszimmer und Gäste-WC im EG; großes Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein geräumiges Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche im OG; wunderschön ausgebauter Dachboden mit gemütlich wirkenden Schrägen und bodentiefen Fenster-Elementen; von hier aus haben Sie einen herrlichen Fernblick bis zur Nürnberger Burg.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Der Nürnberger Norden ist bekannt für seine begehrte Lage und der Stadtteil Almoshof liegt mitten im idyllischen Knoblauchsland, aber dennoch zentral gelegen zum ÖPNV (Straßenbahn, Bushaltestellen und U-Bahn sind in fußläufiger Nähe) und Autobahnen als auch der Flughafen sind ebenso schnell erreichbar. Trotz der Nähe zum Flughafen gibt es keine Fluglärmbelastung aufgrund der Ausrichtung der Start- und Landebahn. Sowohl der nahe gelegene Reichswald als auch der Marienbergpark bieten Erholung und gute Möglichkeiten für Spaziergänge. In der Nähe befinden sich eine Vielzahl von Hofläden für den Einkauf von landwirtschaftlichen Erzeugnissen aus dem Umland und für größere Wocheneinkäufe sind Discounter/Supermärkte und ein Großhandel in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Südansicht

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Sitzbereich vorm Haus



Garageneinfahrt

# Exposé - Galerie



Bepflanzte Mauer



Zugang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Flur

# Exposé - Galerie



Zugang zur Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Zugang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aufgang ins OG.

# Exposé - Galerie



Galerie



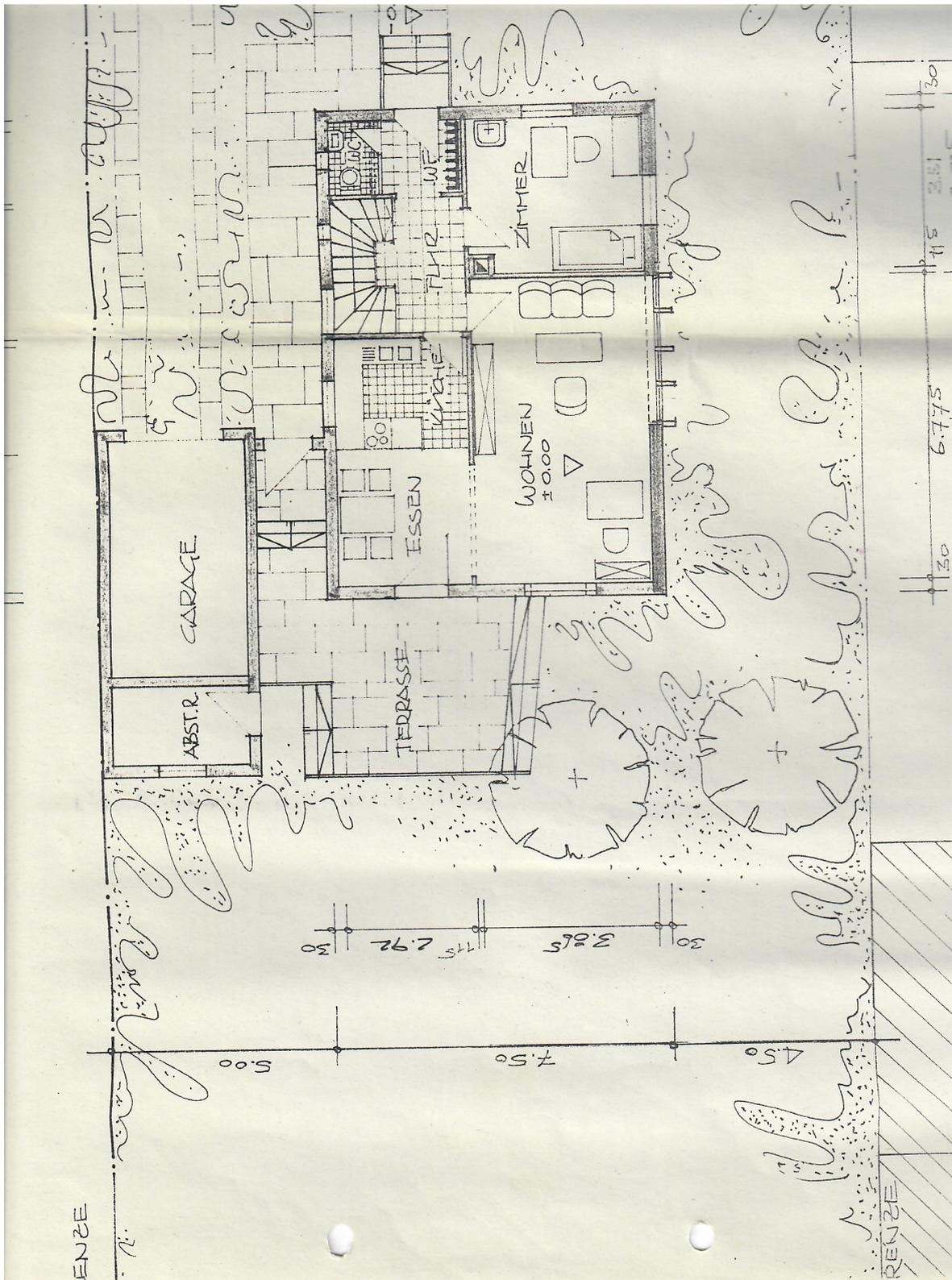
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

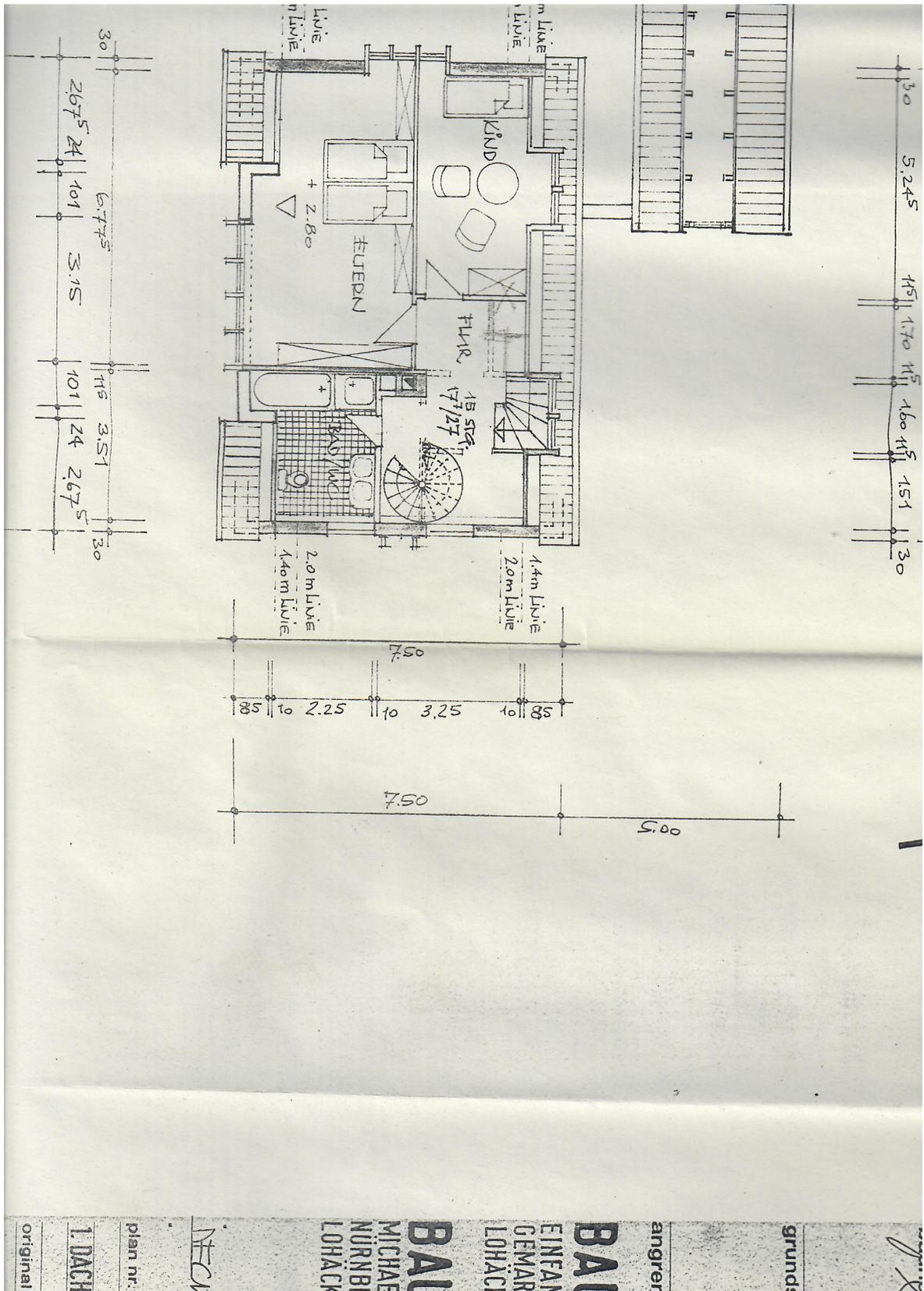


Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



grundriss

angren

BAL

EINFAN  
GEMAR  
LOHÄCK

BAL

MICHAEL  
NÜRNBERG  
LOHÄCK

NECK

plan nr.:

1. DACH

Original

# Exposé - Grundrisse

