Exposé

Reihenhaus in Nürnberg

Provisionsfrei: Großzügiges Reihenmittelhaus zentral in Nürnberg inkl. Garage und Motorradstellplatz

Objekt-Nr. OM-318141

Reihenhaus

Verkauf: **499.000 €**

90431 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	152,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	148,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	26,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, im Jahr 1969 erbautes Reihenmittelhaus in der begehrten Wohngegend Nürnberg Gaismannshof, welches aktuell nicht bewohnt ist. Das Haus ist ein wahres Raumwunder und besticht durch einen ansprechenden Grundriss mit 6 Zimmern, der keine Wünsche offen lässt. Kurzum, das perfekte zu Hause für Ihre Familie. Der zum Grundstück gehörende Garten grenzt an einen Privatweg. Die große Terrasse verfügt über eine elektr. Markise und lädt zum verweilen im Grünen ein. Hier können sie die Ruhe genießen und Ihre Seele baumeln lassen. Auch Ihre Kinder finden hier genug Platz zum Spielen.

Im Erdgeschoss erreichen Sie durch vom Flur aus ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer. Weiter geht es in Richtung Küche und den großzügigen, hellen Wohn-Essbereich, welcher über einen direkten Zugang zur Terrasse verfügt.

Über eine Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dieses verfügt über drei Zimmer. Das Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, eins davon mit eigenem Balkon. Außerdem befindet sich in diesem Stockwerk das Badezimmer mit Fußbodenheizung.

Im zweiten Obergeschoss finden sie eine große Galerie. Hier können sie Ihrer Fantasie freien lauf lassen. Von Büro über Atelier, bis hin zu einem weiteren Wohnbereich oder Schlafzimmer ist alles möglich. Außerdem befindet sich hier ein weiteres WC und ein Abstellraum.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet so mehr als genug Stauraum. Der große, beheizbare Kellerraum verfügt außerdem über einen großzügigen Lichtschacht mit zwei Fenstern, wodurch sich dieses Zimmer auch optimal als Hobbyraum/Büro/Gästezimmer nutzen lässt und als sechstes Zimmer in die Wohnfläche eingerechnet ist. Weiterhin befindet sich ein Hauswirtschaftsraum und zwei Heizungsräume/Abstellräume im Keller.

Die aktuell im Reihenhaus verbaute Gasheizung funktioniert, trotz ihres Alters von ca. 30 Jahren, ohne Probleme.

Eine Einzelgarage und ein kleiner Stellplatz neben der Garage, welcher sich optimal für ein Motorrad/Roller nutzen lässt, sind ebenfalls bereits im Kaufpreis inkludiert.

Wohnfläche und Deckenhöhe:

-Kellergeschoss: ca. 20qm und 2,00m Deckenhöhe

-Erdgeschoss: ca. 56qm (inkl. Terrasse ca. 19qm x 1/2) und 2,40m Deckenhöhe

-Erstes Stockwerk: ca. 47qm (inkl. Balkon ca. 2.5qm x 1/2) und 2,40m Deckenhöhe

-Zweites Stockwerk: ca. 25qm und 2,32m Deckenhöhe

Ausstattung

Angaben zum Energiebedarfsausweis:

-Baujahr Wärmeerzeuger: 1993

-Gebäudenutzfläche: 183,2 m2

-Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas E

-Art der Lüftung / Kühlung: Fensterlüftung

-Energiebedarf dieses Gebäudes: 164,6 kWh/(m2*a)

-Heizung: Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Erdgas E)

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei Fragen gerne jederzeit eine Anfrage über das Kontaktformular senden. Weitere Bilder gerne auf Anfrage.

Provisionsfrei

Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten

Lage

Die Immobilie befindet sich in belebter Wohnlage in Nürnberg Gaismannshof. Die nächste U-Bahn Haltestelle Maximilianstraße befindet sich 10-15 Minuten fußläufig vom Haus entfernt, mit der Sie den Nürnberger Hauptbahnhof in 10 Minuten erreichen. Ebenso verkehrt die Buslinie 35 unweit des Objekts.

Mit dem Auto sind sie in 3 Minuten auf dem Frankenschnellweg und somit auch perfekt Richtung Fürth und Erlangen angebunden.

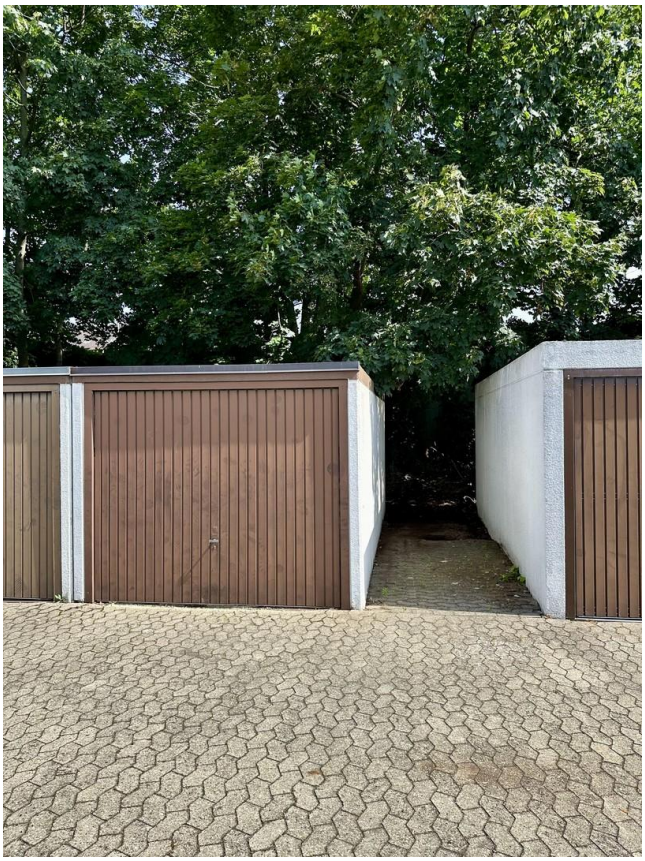
Auch ein Kinderspielplatz sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

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

Exposé - Energieausweis

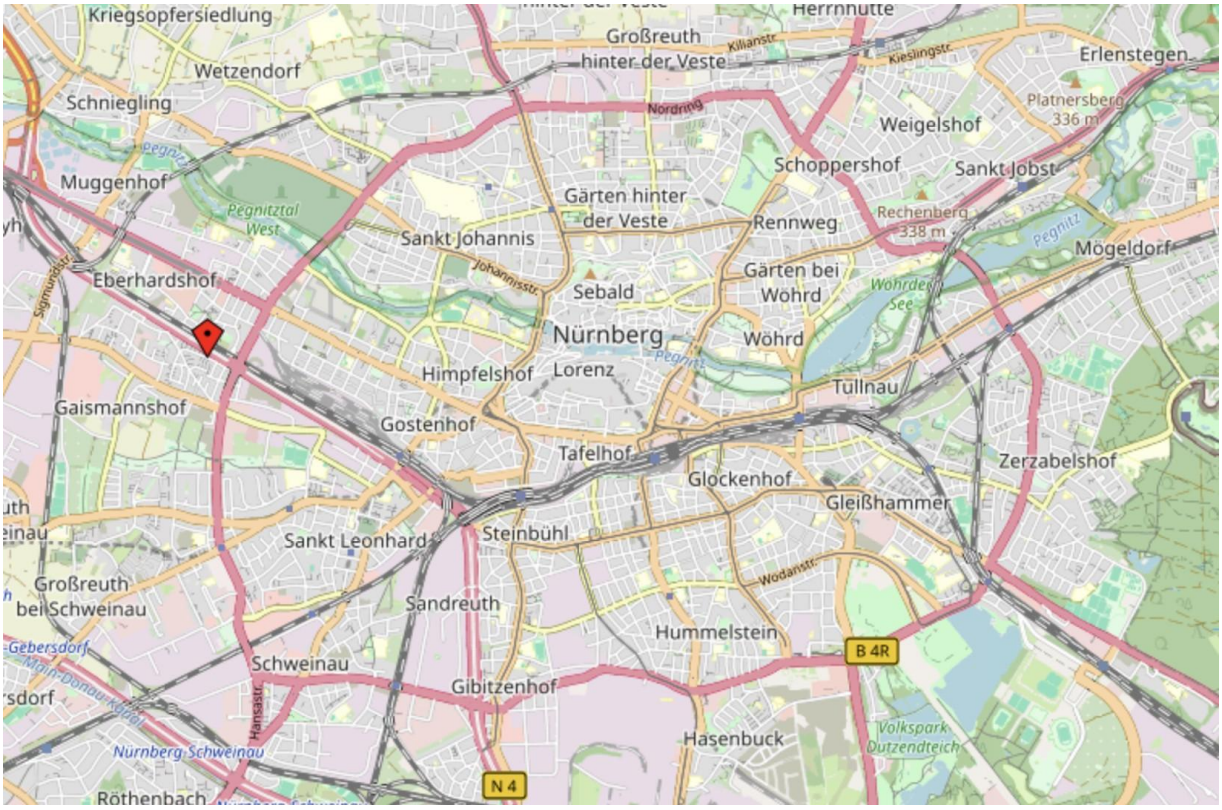
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	164,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Garage und Motorradstellplatz

Exposé - Galerie

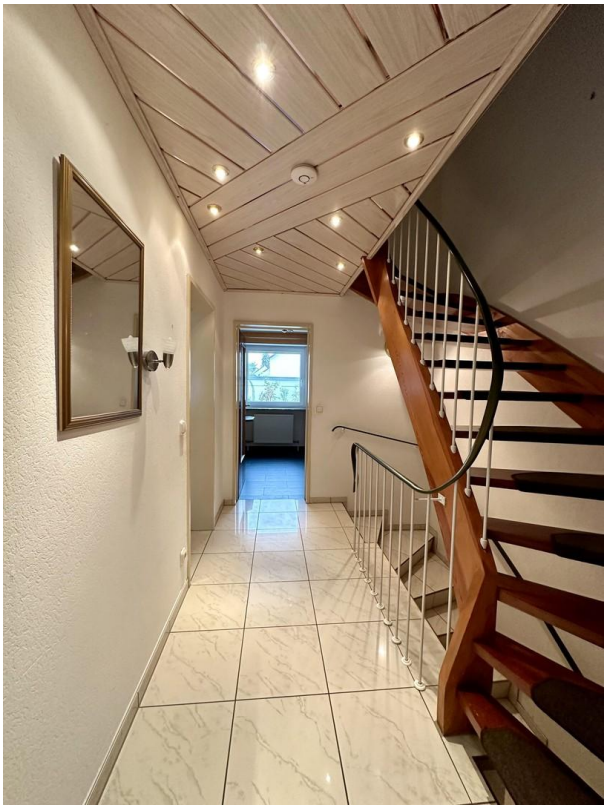


Lage

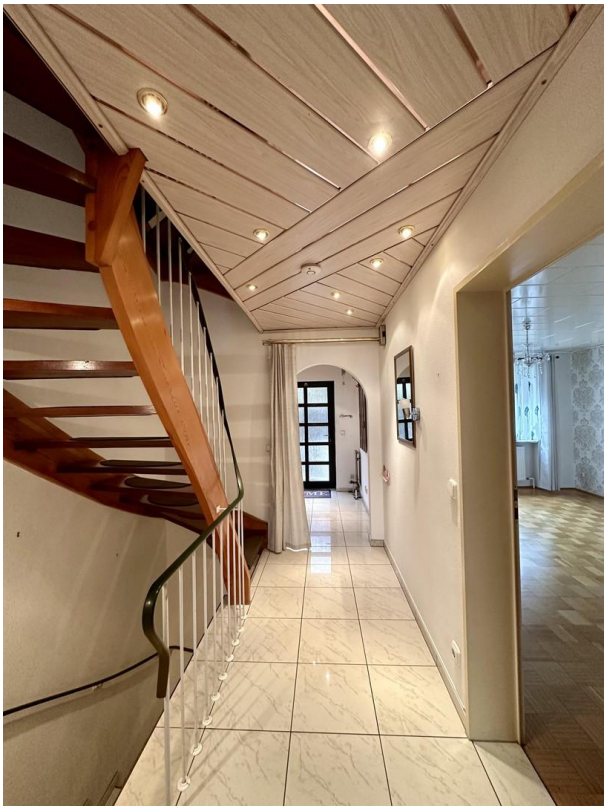
Eingangsbereich

Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Küche

Küche

Exposé - Galerie

Badezimmer

Badezimmer

Exposé - Galerie

Elternschlafzimmer

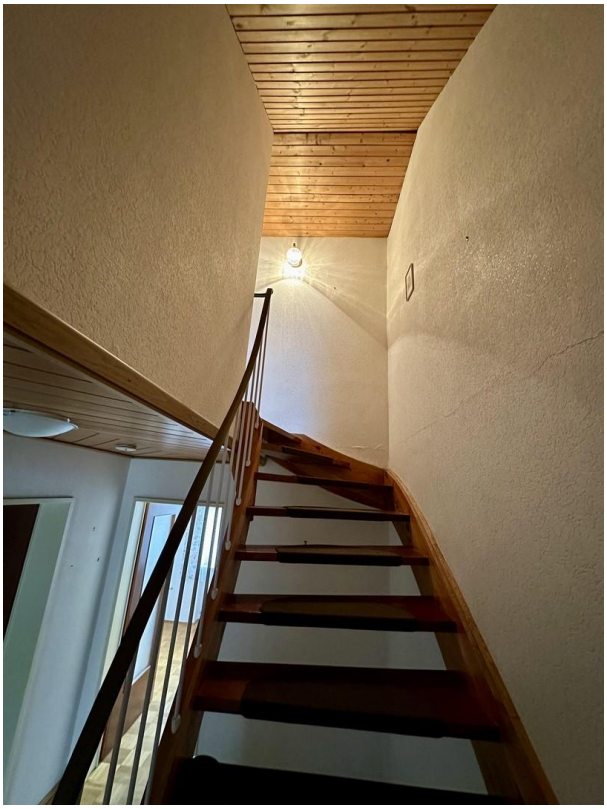
Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie

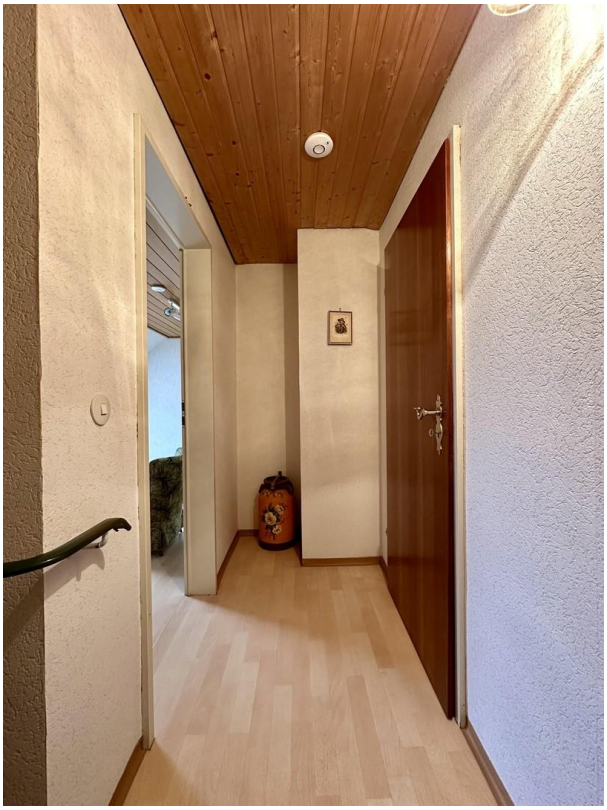
Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Treppe ins zweite Stockwerk



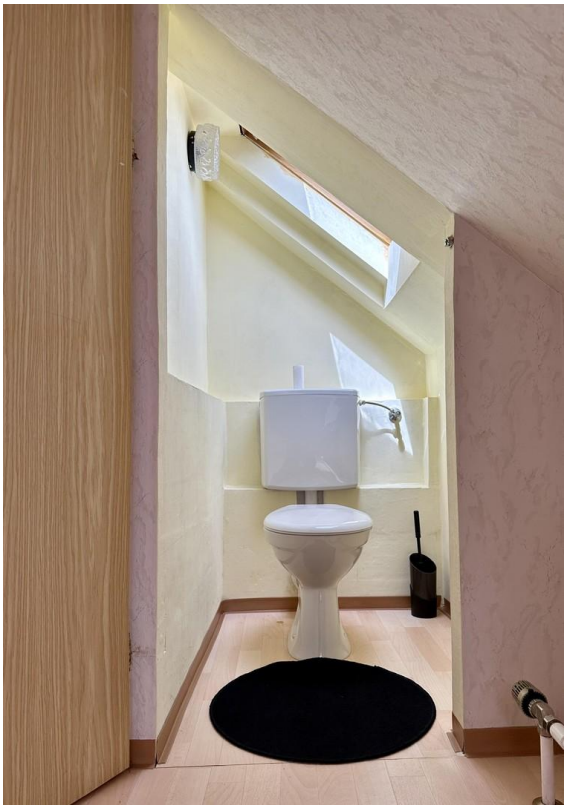
Flur im 2. Stockwerk

Exposé - Galerie

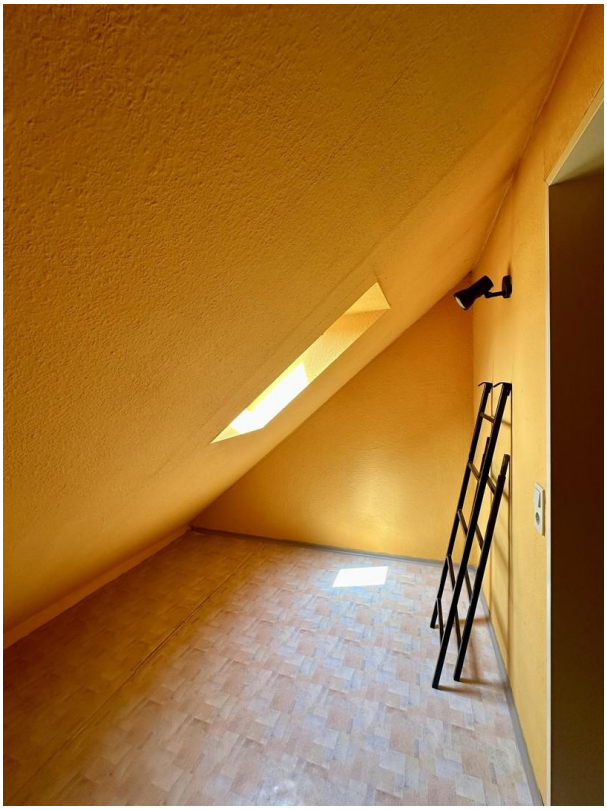
Galerie

Galerie

Exposé - Galerie



WC Galerie



Abstellraum

Exposé - Galerie

Treppe in den Keller

Flur im Keller

Exposé - Galerie

Hobbyraum

Hobbyraum

Exposé - Galerie

Hauswirtschaftsraum

Heizungskeller 1

Exposé - Galerie

Heizungskeller 2

Blick vom Balkon

Garten

Exposé - Galerie

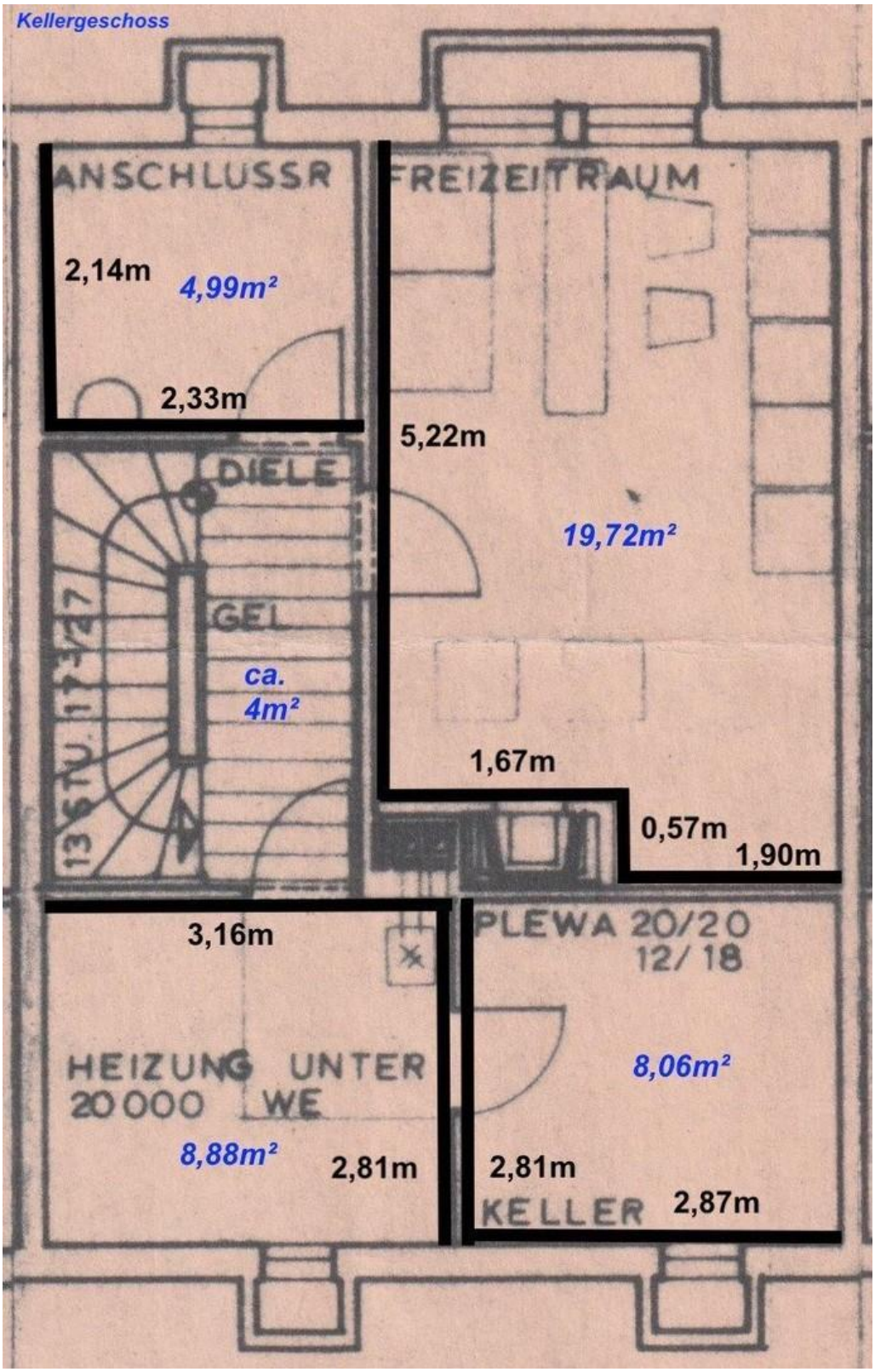
Außenansicht hinten

Privatweg zum Garten

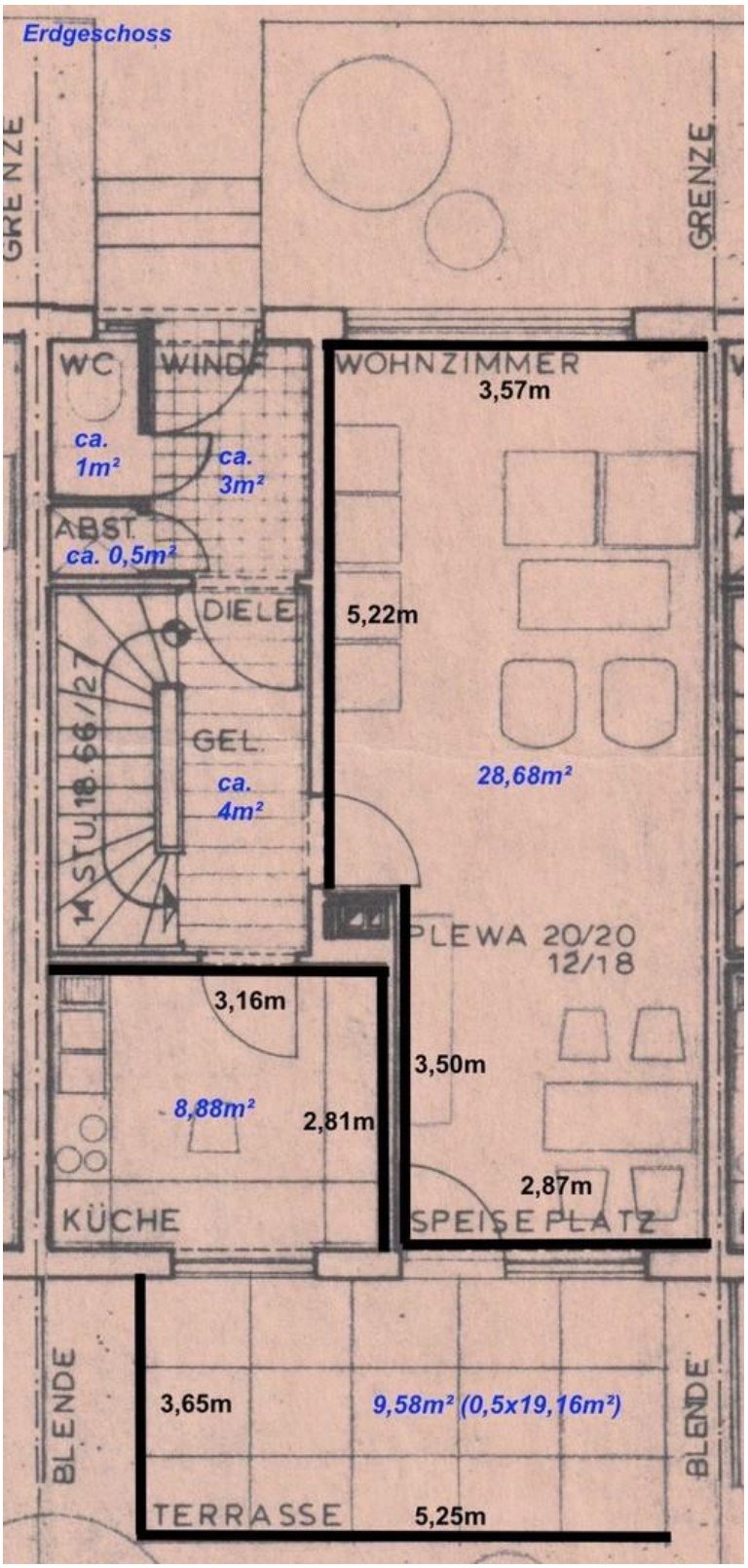
Exposé - Galerie

Garage

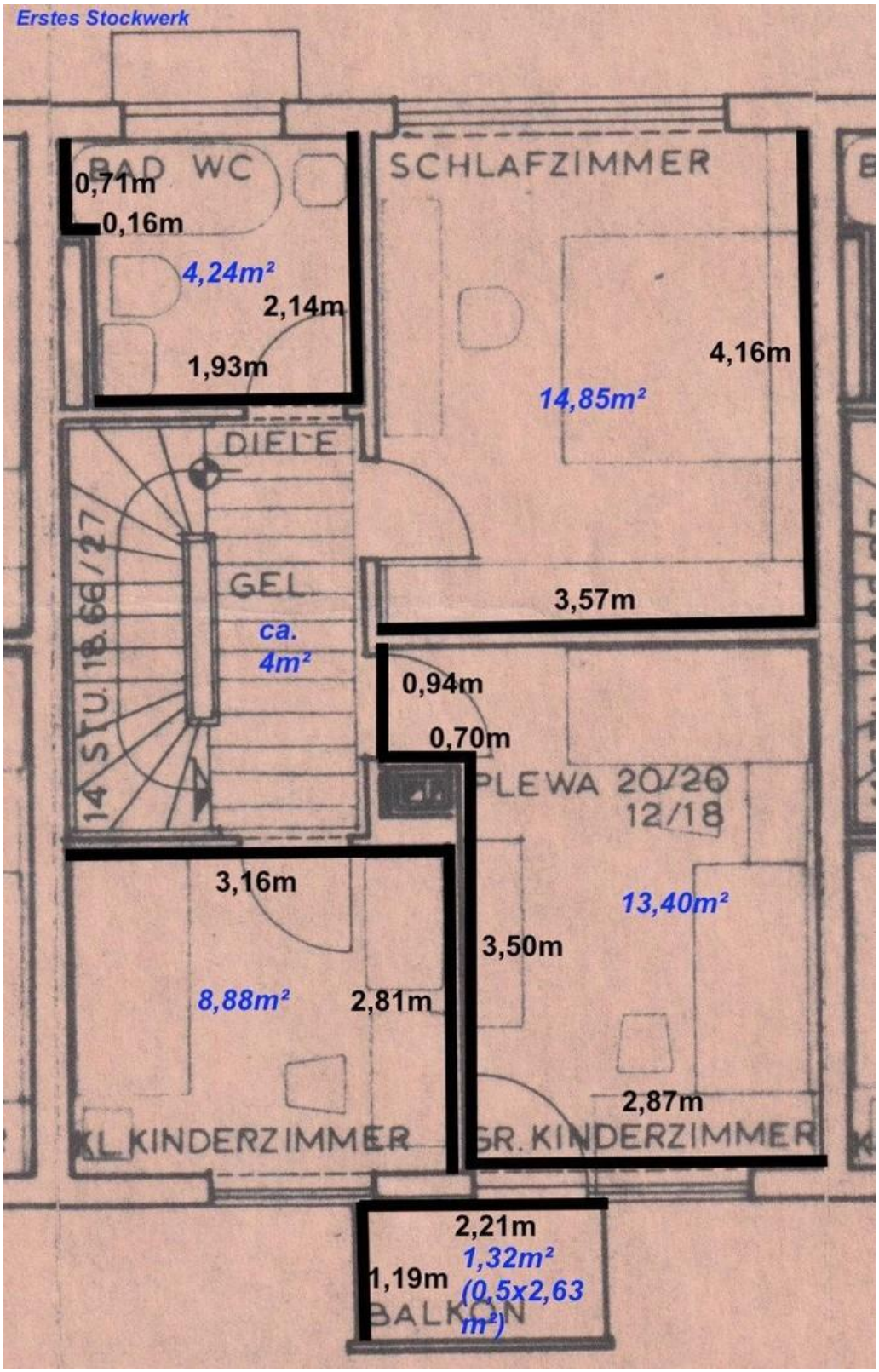
Garagenhof



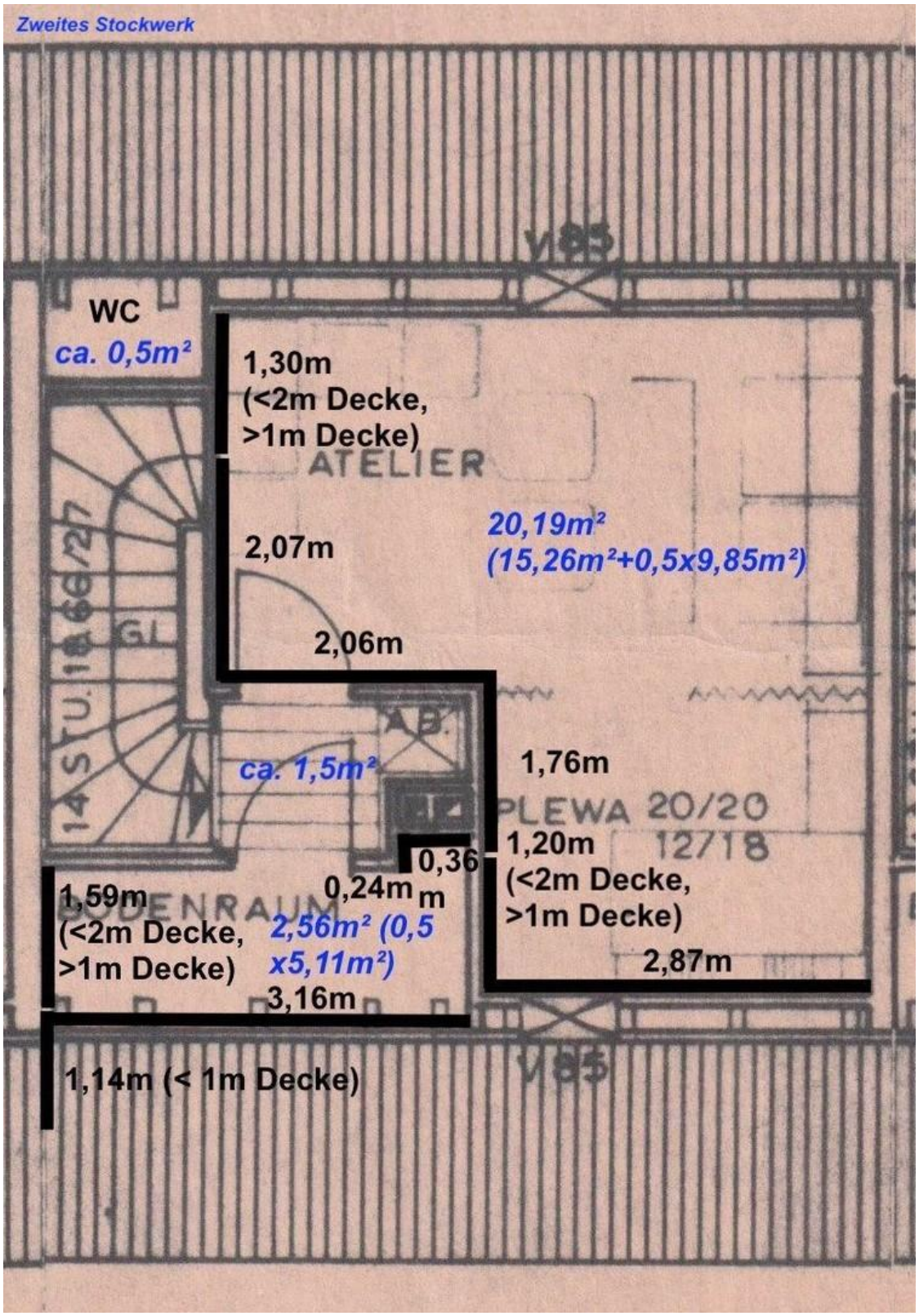
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Erstes Stockwerk



Zweites Stockwerk