

Exposé

Doppelhaushälfte in Nürnberg

Umfassend modernisierte Doppelhaushälfte nahe der B2



Objekt-Nr. **OM-323865**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **553.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Schirmer

Schürstabstraße 23
90453 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	373,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	67,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus. Dieses verfügt über eine Wohnfläche von ca. 128m² und eine Nutzfläche von ca. 67 m² auf einer großzügigen Grundstücksfläche von 373 m².

Die voll unterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1957 wurde 2009 kernsaniert und stetig über die letzten Jahre modernisiert. Im Vergleich zur üblichen Wohnbebauung hebt sich das modernisierte Haus in der Straße besonders ab und bietet einen zügigen Einzug ohne Modernisierungskosten.

Auf 3 Etagen verteilen sich insgesamt 5 gutgeschnittene Zimmer zusätzlich zur Küche, einem Bad mit Dusche und Badewanne sowie einem Gäste-WC. Diese werden nachfolgend zusätzlich zur "3-D-Room-Tour" beschrieben.

Vor dem Haus befindet sich ein begrünter pflegeleichter Vorgarten, samt hochwertigem Granitzaun. Farblich abgestimmt bietet das Objekt eine breite und lange Einfahrt mit mindestens zwei Stellplätzen. Neben der nach hinten versetzten Garage können in der Regel drei Autos parken, weshalb Sie nie in der Straße parken müssen. Links vom Haus befindet sich die Garage mit Anbau nach Hinten. Diese wurde als einzige noch nicht modernisiert, weshalb Sie diese ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen umgestalten können und gegebenenfalls für den direkten Einbau einer Wärmepumpe oder Solaranlagen nutzen könnten. Zusätzlich bietet das Haus eine extra angelegte geräumige Terasse nach Süden sowie Westen für den Sommer und die Garage besitzt eine zweite Etage als Lagerraum sowie als Anbau nach Hinten einen zusätzlichen ebenerdigen Lagerraum für z.B. Gärtnermaterialien oder Kinderspielzeug für den Garten.

Neben der modernisierten Haustür wurde durch einen Anbau zudem Platz für eine geräumige Garderobe, weitere Einbauschränke sowie einen Ort für unzählige Schuhe geschaffen. Durch eine Windfangtür kommt man in den einladenden Flur des Erdgeschosses, von welchem aus man sowohl das Gäste-WC, den Keller sowie großzügigen Wohn- und Essbereich erreichen kann. Die moderne Einbauküche können bei Interesse ebenso wie die maßangefertigten Möbel vom Schreiner miterworben werden. Zusätzlich zur Gasheizung wurde im Rahmen der Kernsanierung auch eine Fußbodenheizung verlegt, welche genutzt werden kann und bei einer weiteren energetischen Sanierung erhebliche Kosten sparen kann. Durch die Sanierungen ist das Haus im oberen Bereich der Energieeffizienzklasse C und gemäß der Skala bedeutet diese für ein Haus, dass es sich energetisch noch im grünen Bereich befindet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie Luftabzugsanlage und Lichtfenster. Ebenso kann man hier auf den mit Edelstahl überdachten Balkon (auf dem Anbau), welche nach Süden ausgerichtet ist und den Sommer genießen lässt.

Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst zwei Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Diese Räume wurden durch maßangefertigte Schreinerarbeiten ausgestattet und entsprechen aktuell einem Schlaf- und einem Arbeitszimmer.

Darüber ist noch ein Dachboden für zusätzlichen Stauraum im Bedarfsfall.

Der Keller verfügt über einen üppigen Hobbyraum samt ausgiebigem Platz für eine Hobbywerkstatt sowie zusätzlichem Stauraum, einen Zwischraum mit Lagermöglichkeiten und einen Technik-/Hauswirtschaftsraum. Der Keller wurde technisch und optisch voll modernisiert. Außerdem wurden der Boden und die Wände mit Naturstein verziert. Die breite Treppe, der Stauraum auf der Zwischenebene sowie der mittlere Raum bieten zahlreiche Möglichkeiten Lebensmittel und Getränke ideal zu lagern.

Der große Garten wurde pflegeleicht angelegt und bietet dennoch Potenzial für gärtnerische Aktivitäten, viel Platz für spielende Kinder oder Grillpartys mit Freunden und Familie.

Ausstattung

GEBÄUDE und WOHNRÄUME

// Kernsanierte Elektrik, Wasserleitungen, Fliesen, Bodenarbeiten, Isolierung (2009)

// zusätzliche Fußbodenheizung samt Fußbodenheizungsregler im Erdgeschoss (2009)

// Vorgarten, Einfahrtsmodernisierung und Terrassenausbau (2013)
// Fernsprechanlage und Türöffner vom Elektriker verbaut (2016)
// Hochwertige Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung gem. DIN und energieeffizientem Sanieren der KfW (2016)
// Elektrische, farblich passende Alu-Rollläden und Fliegengitter überall (2016)
// Granitzaun im Vorgarten (2016)
// Neu eingesetzte Glas-Innentüren mit formschönen Beschlägen (2018)
// Schüco Aluminium Haustüre mit 3-fach Verglasungen und Sicherheitszylinder mit Schließkarte (Smart Edition von 2018)
// maßgefertigte Schreinermöbel von 2018
// mit Edelstahl überdachter Balkon (auf dem Anbau, 2019)
// Eleganter Naturstein für Diele und Kellerräume (2020)
// Fassaden- und Dachsanierung samt energetischer Modernisierung (2021)

BÄDER

// umfassend saniert 2009
// Handtuchheizkörper (im modernisierten Heizkreislauf)
// zusätzliche Fußbodenheizung im Bad 1. OG, Thermo Boden (AEG , 2009)
// Formschöne Badarmaturen
// Möbelhandwaschbecken
// Waschtischunterschrank mit zwei Schubladen
// Accessoires z.B. Handtuch- und Papierhalter

Hinweis:

Durch die separate Aufnahme des angebotenen beweglichen Inventars, beispielsweise der Küche und den zahlreichen maßangefertigten Möbeln vom Schreiner, in den Notarvertrag können Sie sich die darauf sonst entfallene Grunderwerbssteuer sparen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Traumhaus in 90453 Nürnberg befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße von Mühlhof, ohne Durchgangsverkehr, mit angrenzendem Grünzug und Wiesen. Zugleich ist es gut angebunden und in nur 800m ist man auf der Bundesstraße 2. Durch die Bebauung mit Gebäuden und Grünflächen dazwischen besteht keine Lärmemission, was die besondere Attraktivität auszeichnet.

Von hier aus kommen Sie mühelos in wenigen Minuten zur Autobahnanbindung der A73 (Nord/Süd) oder auf die A6 (Ost/West), weshalb man ideal in alle Richtungen angebunden ist. Bis zum Bahnhof Nürnberg-Reichelsdorf sind es keine 2 km.

Die vorteilhafte Lage am Stadtrand bietet Ihnen ruhige Wohnbedingungen und zugleich eine gute Anbindung an alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, also eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und Naherholungsmöglichkeiten, perfekt für Paare oder Familien.

GEOGRAPHISCHE LAGE

Nürnberg, die größte Stadt Frankens und Herzstück dieser aufstrebenden Metropolregion mit zahlreichen Arbeitgebermarken, erstreckt sich zu beiden Seiten der Pegnitz und teilt sich in eine Nord- und eine Südhälfte. Mühlhof ist ein Stadtteil im Südwesten Nürnbergs, direkt an der Bundesstraße 2 und gehört somit zum statistischen Stadtteil 5 "Südwestliche Außenstadt". Mühlhof wurde 1336 erstmals urkundlich erwähnt und ist außerdem nur 8 Fahrminuten vom malerischen Schwabach entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Windfang mit Garderobe



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Balkonzutritt OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Schlafzimmer 1 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 1. OG



Badezimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Durchgangszimmer 2. OG



Schlafzimmer 3 2.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 2.OG



Kellertreppe

Exposé - Galerie



HSW mit ausreichend Platz



Hobbyraum im Keller

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

