

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Nürnberg

### Gut erhaltene Doppelhaushälfte mit Terrasse und Stellplatz in Großgrundlach



Objekt-Nr. **OM-324360**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuel Reidelbach

90427 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1947	Übernahmedatum	01.06.2025
Grundstücksfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut erhaltenen Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1947 wurde Anfang der 2000er renoviert sowie umgebaut und bietet modernen Wohnkomfort auf einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>. Auf einem Grundstück von 198 m<sup>2</sup> gelegen, vereint das Haus funktionale Raumnutzung und Gemütlichkeit. Die Innenräume sind mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet, die eine moderne und pflegeleichte Wohnatmosphäre schaffen.

Die zentrale Gastherme sorgt für eine effiziente und zuverlässige Beheizung. Eine voll ausgestattete Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und macht den Einstieg ins neue Zuhause besonders bequem.

Ein Stellplatz direkt am Haus bietet praktischen Komfort, während die Terrasse zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Für die Nachbarn ist ein Wegerecht eingetragen, das eine geregelte und unkomplizierte Nutzung der Wege sichert.

Die ruhige Lage in einer gut angebundenen Wohngegend macht das Haus zu einem idealen Rückzugsort für Familien oder Paare.

## Ausstattung

Baujahr: 1947

Renovierter Zustand

Wohnfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>

Grundstück: 198 m<sup>2</sup>

Laminat- und Fliesenböden, Einbauküche

Gastherme

Kleiner Keller

Terrasse und Stellplatz

Im Grundriss EG ist der Umbau noch nicht ersichtlich:

- Badezimmer ist jetzt Esszimmer plus Durchbruch in das Wohnzimmer/Küche
- Kinderzimmer 1 ist jetzt das Badezimmer

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im Stadtteil Großgründlach, einem beliebten Vorort von Nürnberg. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Lidl-Markt befinden sich nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie Apotheken und Allgemeinmediziner für die schnelle Versorgung.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Grundschulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in der Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe sorgen für eine schnelle Anbindung an das Nürnberger Stadtzentrum und benachbarte Stadtteile. Für Autofahrer ist die A73 schnell erreichbar und gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Regionen.

Großgrundlach bietet zudem zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Erholung als auch Aktivitäten im Freien ermöglichen. Die ruhige und zugleich gut erreichbare Lage macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Flur/Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 DG



Schlafzimmer 3 DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Außenansicht

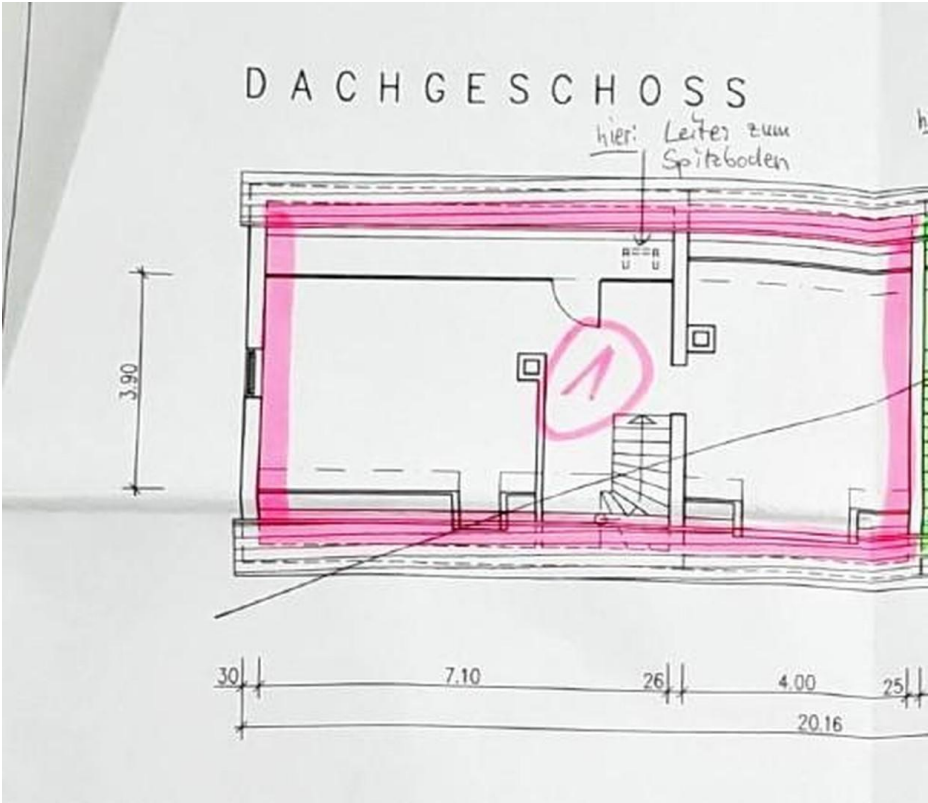


# Exposé - Galerie

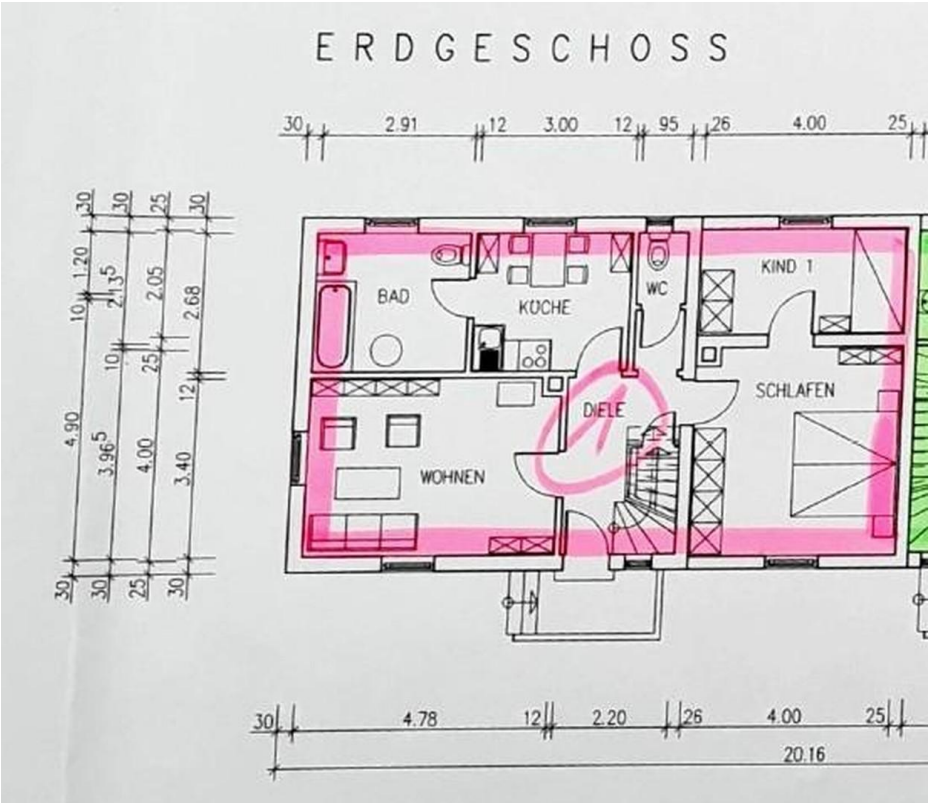


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

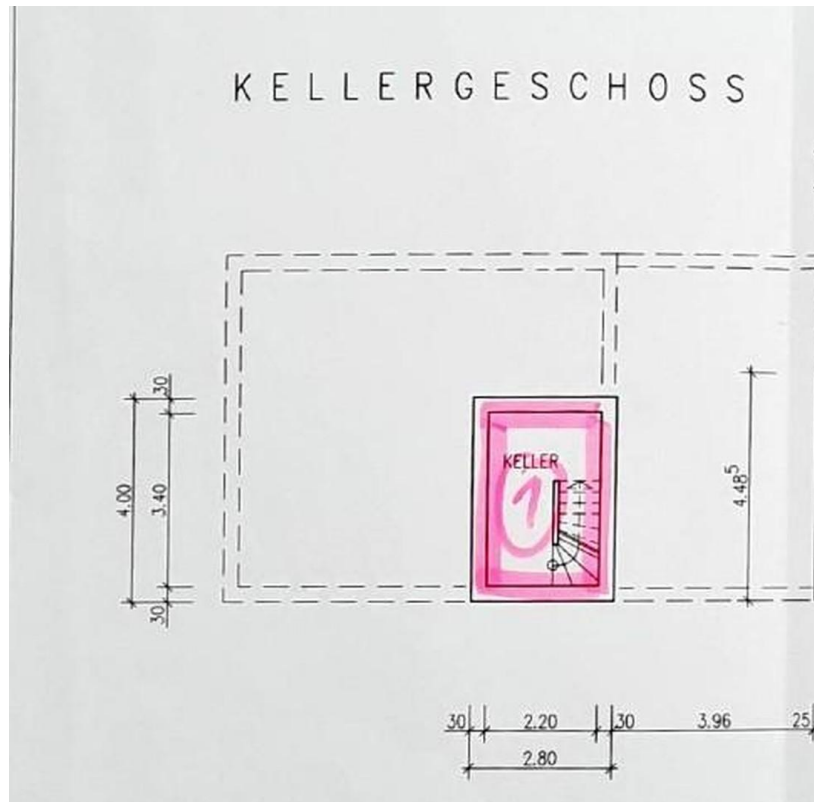


Grundriss DG

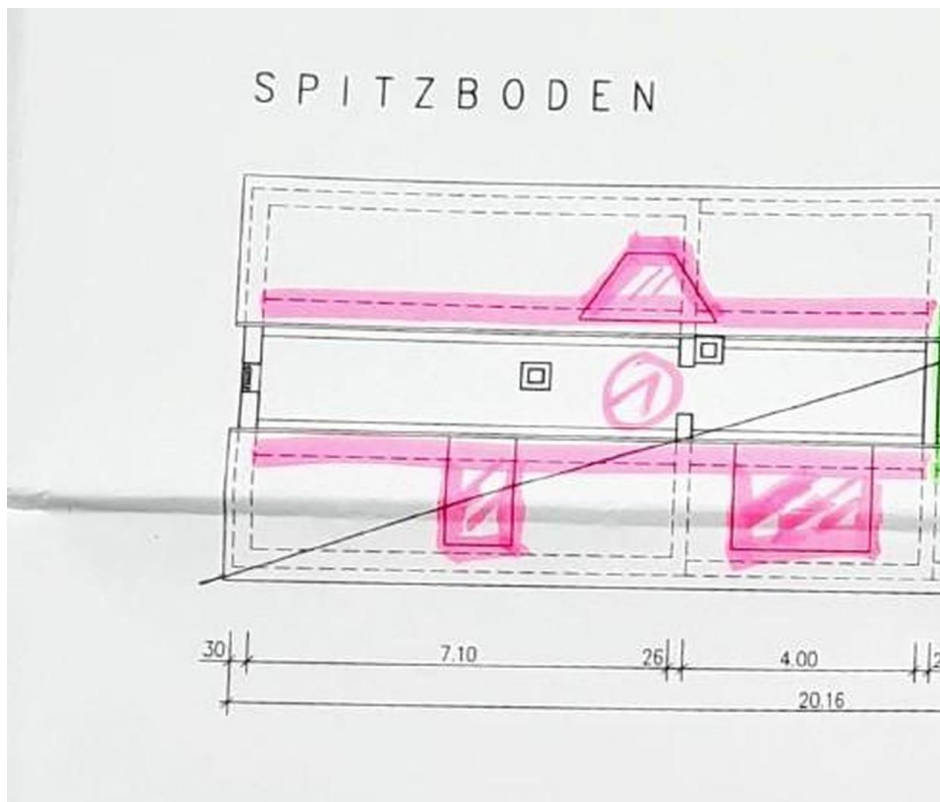


Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



Grundriss Spitzboden