



# 90455 Nürnberg

## Großes Wohnpotential in Weiherhaus



**898.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**743 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	743 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	03.04.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	898.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.02.2025
gültig bis	20.02.2035
Baujahr (Haus)	1974
Endenergiebedarf	153,20
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1974
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- Baujahr 1973
- EFH
- 7,5 Zimmer
- ca. 220 qm Wohnfläche
- Ölzentralheizung 1990 / Brenner 2003
- Original Holzisofenster - außen Alu
- voll unterkellert
- großzügiger Hobbyraum
- Bauernstube mit Fenster zum Swimming-Pool
- Schwimmhalle - Pool 2011 und 2020 ertüchtigt - voll funktionsfähig
- Zugang zweite Terrasse über Schwimmbad
- EG mit großzügigem Wohn-Esszimmer
- Terrasse über 50 m<sup>2</sup> groß
- Küche inkl. Speise
- sep. Fernseh-Zimmer/ Büro mit Terrassenzugang
- Schlafzimmer im EG - ebenerdiges Wohnen möglich - ELW im DG vorstellbar
- 2 Tageslichtbäder
- Zugang Spitzboden über Auszugstreppe



- massive Doppelgarage mit Strom und Licht
- elektrisches Garagentor
- zweiter Zugang Garage über die Terrasse
- großzügiger Garten
- Grundwasserpumpe



## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: Viel Raum, Charakter und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie zeichnet sich durch eine großzügige Raumaufteilung, eine voll funktionsfähige Schwimmhalle sowie zahlreiche Rückzugsorte aus.

Highlights im Überblick:

- Wohn-Essbereich: Das Erdgeschoss verfügt über ein lichtdurchflutetes, großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zu einer ca. 50 qm großen Terrasse.
- Küche mit Speisekammer: Funktional und geräumig – perfekt für Hobbyköche.
- Separate Nutzungsmöglichkeiten: Das separate Fernsehzimmer/Büro mit Terrassenzugang und das Schlafzimmer im Erdgeschoss bieten Flexibilität und ermöglichen ebenerdiges Wohnen.
- Schwimmhalle: Der Indoor-Pool wurde 2011 und 2020 modernisiert und ist voll funktionsfähig. Über die Schwimmhalle ist eine zweite Terrasse zugänglich.
- Bauernstube: Gemütlichkeit pur – mit Fenster zur Schwimmhalle für ein ganz besonderes Ambiente.
- Hobbyraum: Ideal für Freizeitaktivitäten oder als Rückzugsort.
- Tageslichtbäder: Zwei helle Tageslichtbäder sorgen für Komfort.

Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein.

Diese Immobilie vereint großzügigen Wohnkomfort mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen und viel Potenzial für individuelles Wohnen. Eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist ebenfalls denkbar.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um die vielen Vorzüge dieses Hauses persönlich zu entdecken!

## Lage

Herpersdorf und Weiherhaus gehören zu den bevorzugten Wohngegenden Nürnbergs. Sie bilden zusammen mit den angrenzenden Ortsteilen Gaulnhofen, Worzeldorf, Pillenreuth den südlichen Stadtrand. Das Stadtzentrum von Nürnberg, aber auch die Autobahnanschlüsse erreichen Sie per Kfz in etwa 15 Minuten auf dem Frankenschnellweg oder über die Münchner Straße. Die nächsten größeren Städte und Gemeinden wie Schwabach und Wendelstein liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Buslinien 51, 52, 91 und N5 sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Cafés, Bäckereien, Metzgerei, Drogerie Rossmann, unterschiedliche Arztpraxen, Apotheken, zwei Supermärkte (REWE, ALDI), etc.

Eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten runden das vielseitige Angebot des täglichen Bedarfs ab.

Zu kurzen oder ausgedehnten Spaziergängen verlocken Fußwege durch Wald und Feld und sowie der alte Ludwigs-Kanal in Worzeldorf. Viele Spielplätze sowie ein großer Sportverein bieten sportliche Outdooraktivitäten für die ganze Familie.

Genießen Sie die Vorzüge dieser exklusiven Stadtrandlage in bevorzugter Nachbarschaft!

















































































Exposésplan, nicht maßstäblich









# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.