



## 90469 Nürnberg

# Flair, Vielfalt, Faszination - Wasser plätschert vor der Tür!



**1.150.000 €**

Kaufpreis

**350 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**920 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	350 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	920 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.150.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1983
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das voll unterkellerte Haus wurde 1983 in Massivbauweise errichtet und eignet sich auch für Mehrgenerationen.

Die am Wohn-/ Esszimmer direkt angrenzende und vom Flur aus begehbare Küche überzeugt und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Diese wurde 2020 komplett neu eingebaut. Das Haus ist mit hochwertigen und exklusiven Bodenbelägen (Bambusparkett, Marmor) versehen und wird mit einer Gas-Zentralheizung komplett über den Fußboden beheizt. Im Wohn- und Esszimmer befindet sich ein Kachelofen und im Wintergarten sowie im ausgebauten Spitzboden ist eine Klimaanlage installiert. Der Wintergarten verfügt über 3-fach verglaste Kunststoffenster und kann zudem vollständig mittels elektrischer Betätigung beschattet werden. Die weiteren Fenster sind ebenfalls aus Kunststoff, jedoch mit 2-fach Verglasung. Diese verfügen überwiegend über elektrische Rollläden.

Im Keller befindet sich ein großer und beheizbarer Hobby- oder Partyraum, der auch komplett ausgestattet ist. Neben dem Heizraum sind noch zwei weitere Räume vorhanden, die aktuell als Lager sowie Werkstatt genutzt werden. Eine voll ausgestattete Küche dient für Wäschezwecke und bietet sich auch zum Kochen an. Von hier aus gelangen Sie über eine Kelleraußentreppe in den Außenbereich. Absolutes Highlight auf dieser Etage sind der innenliegende Pool, dessen Brauchwasser über die Solaranlage beheizt wird und über ein Filtersystem verfügt, sowie die Sauna.

Der Außenbereich bietet Entfaltung pur mit der Terrasse und der überdachten Sitzgelegenheit mit Außenkamin und die weitere Sauna. Zudem ist weitere Stau- und Lagerfläche anhand des Gartenschuppens vorhanden. Die Fahrräder werden sicher und gut geschützt im separaten Schuppen untergestellt.

Bereit für ein richtiges Wohnerlebnis? Dann heute anfragen



## Beschreibung

Ruhiglage, stilvolle Architektur und zugleich die perfekte Anbindung - diesem Traumhaus gelingt es all dies zu vereinen!

Nachdem Sie das Entrée mit der großzügigen Diele durchschritten haben gelangen Sie in den komfortablen Wohn- und Essbereich. Die offene sowie individuelle Raumgestaltung und der anschließende helle im Jahre 1990 entstandene Wintergarten runden einen Teil des stilvollen Gesamteindrucks ab. Als besonderes Highlight ist auf der Terrassenseite der schön angelegte und wertige Gartenteich, der dem Ganzen einen speziellen Touch verleiht. Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin die Küche mit Speise, ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer sowie das Schlafzimmer mit dem aus 2021 teilmodernisiertem Bad, welches keine Wünsche offenlässt.

Im Dachgeschoss befinden sich das Schlafzimmer und drei weitere Zimmer, die im Plan als weitere Küche (Anschlüsse vorhanden) oder Wohnzimmer dargestellt werden, sowie ein WC für Sie oder Ihre Gäste. Das Badezimmer ist auch hier komfortabel ausgestattet. Eine geräumige Doppelgarage, die auch durch den Garten betreten werden kann und über ausreichend Platz verfügt, bietet die ideale Parkfläche für zwei KFZ. Hier befindet sich auch bereits eine Wallbox, zum Laden eines E-Fahrzeuges.

Das Kellergeschoss vereint die Komponenten Wellness / Hobby, Party, Waschen + Kochen und Lager.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 05.08.2034.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1983  
Endenergieverbrauch beträgt 137 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice!

## Lage

Das Architektenhaus liegt im Südlichen Stadtteil von Nürnberg, bei bester Infrastruktur, in ruhiger gewachsener Lage. Durch die vielen Gärten ist die Umgebung sehr grün. Die Lage ist sehr verkehrsgünstig, da direkt in der Nähe sich die A73 befindet. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind zu Fuß erreichbar, dazu gehört die Straßenbahn Worzeldorfer Str. – Nürnberg sowie die nächstgelegenen Bushaltestellen. In unmittelbarer Nähe befindet sich außerdem auch ein EDEKA und nicht allzu weit weg können sie dann Schulen, Kindergärten sowie den Kinderspielplatz und das Sportheim finden. Auch ist das Haus in einer ruhigen, gefragten Umgebung mit direktem Zugang zum Zentrum Nürnbergers.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



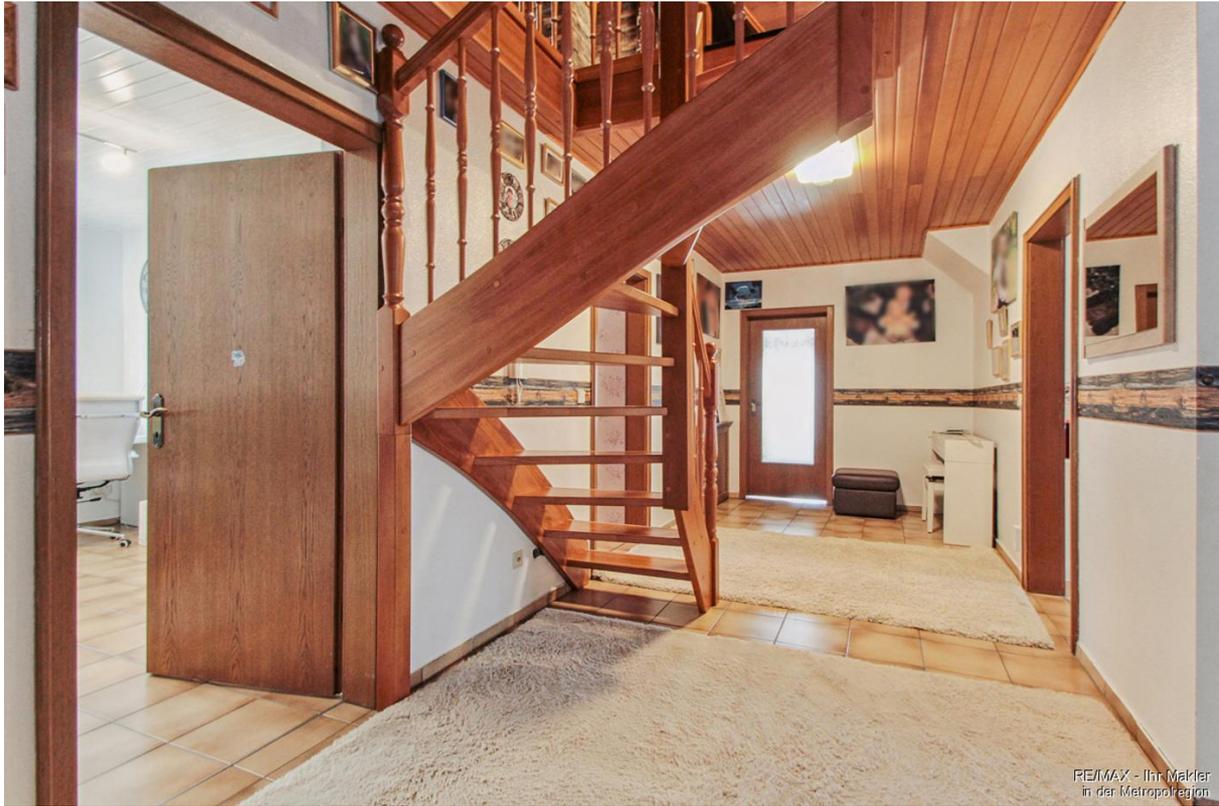












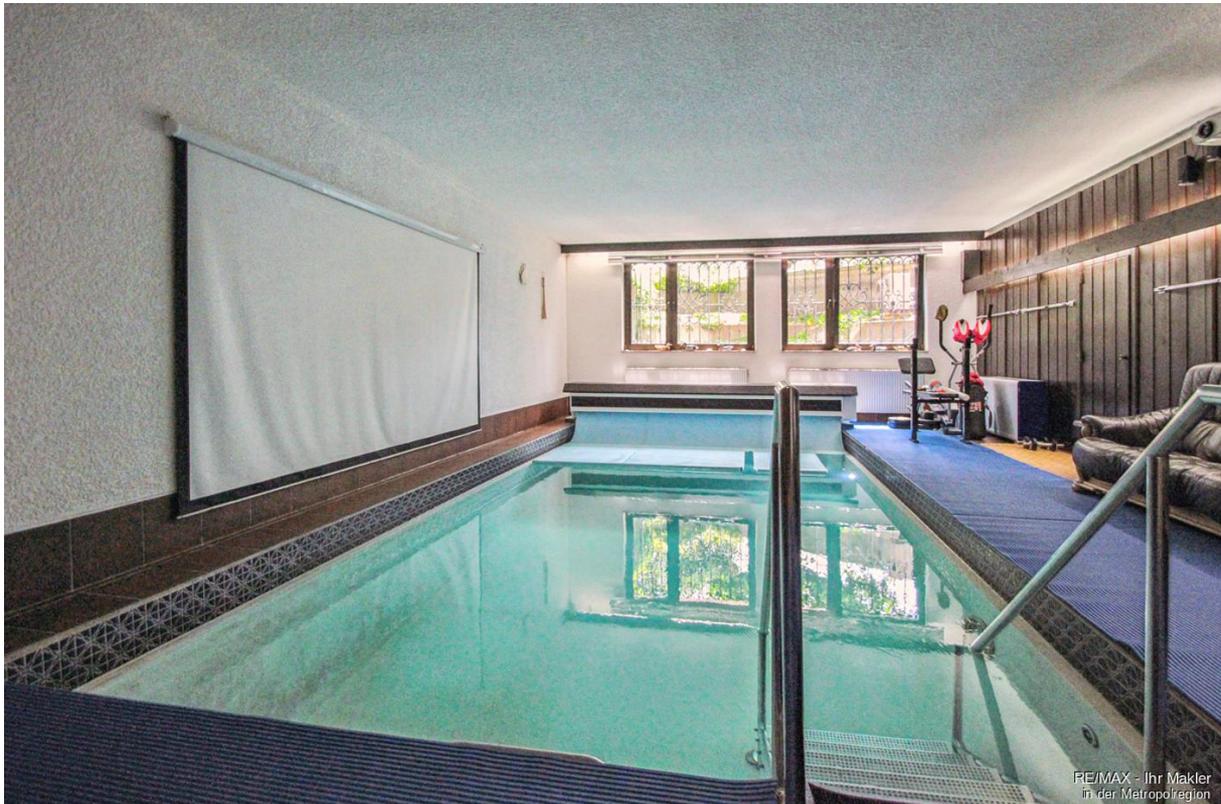


















Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Dachgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Kellergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion