



90469 Nürnberg

Idyllisch Wohnen ...



675.000 €

Kaufpreis

149,2 m²

Wohnfläche

635 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,2 m ²
Grundstücksfläche	635 m ²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1959
----------------	------

Zustand

Baujahr	1959
---------	------



Ausstattung

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

So wollten Sie schon immer Wohnen ...
ruhig - sichtigeschützt - umgeben von einem großen Garten - eine richtige Wohnoase -

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Anwesen mit einem liebevoll angelegten Garten, einem Gartenhaus und einer Garage.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1959 in massiver Bauweise errichtet und seitdem laufend instandgehalten.

Folgende Renovierungen und Wertverbesserungen wurden durchgeführt:

1961 Garage
1968 Erweiterung und Anbau des Wohnzimmers
1983 Anbau Eingangsbereich und Treppenhaus
2008 Ausbau und Renovierung im Obergeschoss

Die Aufteilung:

Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 92,7 m²,
unterteilt in 3 Zimmer, Wohndiele, Küche, Tageslichtbad und Terrasse

Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 56,5 m²,
unterteilt in 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad und Balkon

Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 89 m²,
Raumhöhe ca. 2,10 m, 2 wohnliche Räume, WC, Dusche, Bügelzimmer
die weitere Ausstattung:

top gepflegtes Anwesen
großer Wohnbereich im Erdgeschoss
mit Zugang zur überdeckten Terrasse
Deckenpaneel
2 Bäder
Isolierglasfenster
Juramarmor
Parkett
2 Terrassen
Pergola
schöner Garten mit Teich
Ölzentralheizung
großer Hobbykeller
Kelleraußentreppe

Garage direkt am Haus

... und ein
großer, liebevoll angelegter Garten ...
ein kleiner ?Goldfischteich ist auch dabei ...
ideal für Gartenliebhaber!

Die Räume im Erdgeschoss werden demnächst frei.
Das Obergeschoss ist vermietet. Ein Eigenbezug kann nach Absprache erfolgen.

Aus Diskretionsgründen sind hier keine weiteren Bilder veröffentlicht.
Gerne senden wir Ihnen ein ausführlicher Exposé mit Bildergalerie.
Hierzu bitten wir freundlichst um Mitteilung Ihrer vollständigen Adressangabe.



Lage

einfach top -
idyllisch und zentrumsnah -
im Süden von Nürnberg -
im Stadtteil Falkenheim -
am Ende einer ruhigen Stichstraße -
nur Anliegerverkehr -
angrenzend an ein Naturschutzgebiet -

eine begehrte Wohngegend mit hohem Freizeitwert und guter Rundumversorgung:
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bushaltestelle, Schule, Kindergarten, Praxen etc. sind fußläufig zu erreichen ...
mit dem Auto fahren Sie in ca. 8 Minuten ins Zentrum -
zum Autobahnnetz sind es auch nur ca. 2 Autominuten ...

Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.























