



90455 Nürnberg

Exklusives Wohnen in bevorzugter Lage!



975.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

874 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	874 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab kurzfristig nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	975.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.10.2024
gültig bis	18.10.2034
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	107,20
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2017
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- neue 3-fach Fenster EG und OG in 2012 und 2017
- im EG neue elektrische Rollläden in 2012
- alle Bäder/Gäste-WC und Pooldusche neu in 2012 und 2017
- Pool, Kaminzimmer, Bad EG und kleines Bad OG mit Fußbodenheizung
- große Solarthermieanlage mit Wärmespeicher zur Heizungsunterstützung und zum Heizen des Pools
- neue Heizkörper und stromsparende Pumpen in 2012 und 2017
- neue Schließanlage mit kopiersicheren Schlüsseln
- danfoss ally System zur Handsteuerung der Raumtemperaturen von jedem Ort mit dem Smartphone
- prof. Metall-Insektenschutz im OG und UG
- 8x4m Pool mit Gegenstromanlage und automatischer Rollo-Abdeckung. Neue Poolfolie und Beleuchtung in ca. 2015, Steuerungsanlage mit WEB-Interface, stromsparende Pumpen
- Innendämmung Decken OG und Dachboden 2012 und 2017
- Teildämmungen im EG
- neues Funk-Garagentor, elektrisch, gedämmt
- neue Einfahrt mit Eingangstreppe in Naturstein. Ca. 15 Austauschplatten lagern in der Garage.



- Terrasse mit Alu-Rahmen und austauschbaren Dielen belegt. Ausrauschdielen lagern in der Garage.
- Massives Holzgartenhaus mit Fundament, ca. 7qm
- Außenfassade in 2012 renoviert und gestrichen
- das alte Dach wurde gewartet und ist absolut dicht.
- Der Öltank hat aktuell über 7000L Inhalt.
- Küche kann übernommen werden.



Beschreibung

Entdecken Sie dieses beeindruckende Einfamilienhaus in einer begehrten Wohnlage, das durch seine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung besticht.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Umgebung, ideal für Familien, die Wert auf eine angenehme Nachbarschaft legen.

Fläche:

- Gesamte Wohnfläche: ca. 200 m²
- Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG): ca. 150 m²
- Einliegerwohnung: ca. 50 m²
- Kaminzimmer im Untergeschoss: ca. 50 m²

Räume:

Insgesamt 7 Zimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die lichtdurchfluteten Wohnbereiche und die gemütlichen Rückzugsorte schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre.

Besonderheiten:

- Eigener Indoor-Pool für erholsame Stunden
- Großzügiger Garten - insg. ca. 874 m² Grundstück
- Einliegerwohnung ideal für Gäste oder als zusätzliche Einkommensquelle

Fazit:

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint Komfort, Stil und eine erstklassige Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im exklusiven Nürnberger Stadtteil Weiherhaus. Zusammen mit den Ortsteilen Gaulnhofen, Pillenreuth, Worzeldorf und Herpersdorf gehört er zu den bevorzugten Wohngebieten im Nürnberger Süden – an der Grenze zu Roth und Schwabach. Vorort finden Sie eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schule und Kindergärten. Verkehrsanschluss bietet Ihnen das öffentliche Verkehrsnetz mit Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg. Die Haltestelle kann bequem zu Fuß erreicht werden.

Lassen Sie sich von der bevorzugten Lage überzeugen!























Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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.