



90475 Nürnberg

Stilvolles Architektenhaus mit Einliegerbereich, neuwertigem Anbau (2014) und gr. Gartengrundstück



1.099.000 €

Kaufpreis

202,88 m² **1349 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

7
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Matthias Glöckler
Tel.: 0160 1547592
matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	202,88 m ²
Nutzfläche	207 m ²
Grundstücksfläche	1.349 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	39,03 m ²
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.099.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.01.2024
gültig bis	23.01.2034
Baujahr (Haus)	1963
Endenergiebedarf	218,3
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2020
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Dieses ruhig gelegene Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 kombiniert großzügigen Wohnkomfort, eine idyllische Umgebung sowie eine zeitgemäße Ausstattung. Auf dem weitläufigen Grundstück von 1.349 m² befinden sich liebevoll angelegte eingewachsene Gärten, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zahlreiche Modernisierungen, die diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort machen.

Ob als Familiensitz, Mehrgenerationenhaus oder für repräsentative Unternehmen – dieses Zuhause erfüllt unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete, offene Wohn-/Essbereich. Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und bieten direkten Zugang zur Terrasse in sonniger Südwestausrichtung sowie zum einladenden Garten. Die an den Essbereich angrenzende Küche, begeistert mit einem großzügigen Zuschnitt und einem traumhaften Blick in den hinteren Garten. Eine majestätische Trauerweide ist das Highlight der grünen Oase – ein Anblick, der den Alltag bereichert.

Ein großzügig geschnittenes Arbeitszimmer, welches durch wenige Stufen in zwei Bereiche unterteilt ist, schafft ideale Bedingungen für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten. Es ist sowohl vom Essbereich aus, als auch über den Flur zugänglich, was maximale Flexibilität gewährleistet.

Das komfortable Schlafzimmer überzeugt mit einem exklusiv ausgestatteten Bad en Suite mit Fußbodenheizung, das im Jahr 2010 erneuert wurde. Hier befindet sich eine barrierefreie Rainshower-Dusche, ein Doppelwaschtisch, eine Badewanne sowie eine Sauna – ein privater Wellnessbereich zum Entspannen und Kraft tanken. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein stilvoll gestaltetes Kaminzimmer mit großer Fensterfront, Blick in die schöne Umgebung sowie ein neu renoviertes Gäste-WC. Die gesamte Etage zeichnet sich durch eine großzügige, lichtdurchflutete Raumgestaltung und die harmonische Verbindung zur Natur aus.

Um aktuellen und modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden, benötigt diese Wohnebene in einigen Bereichen eine liebevolle Renovierung.

Das Untergeschoss bietet dank einer clever angelegten Hangbebauung, eine eigenständige Wohneinheit mit separatem Zugang. Diese schöne Wohnung umfasst einen Wohn-Essbereich mit integrierter Küchenzeile, ein Schlafzimmer, ein zeitloses Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Gästezimmer mit Blick in den naturnahen Garten. Mit wenig Aufwand kann das Gästezimmer durch eine Türe mit dem Wohnbereich verbunden werden. Alternativ ist der Zugang über die zentrale Kellerdiele möglich. Praktische Abstellräume sorgen für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Diese Ebene wurde nahezu vollständig modernisiert.

Der Außenbereich dieser Immobilie ist ein wahres Refugium. Der vordere Garten mit seiner großzügigen Terrasse und der pflegeleichten Rasenfläche lädt zum Entspannen ein, während der hintere Gartenbereich, eingebettet in die Natur mit kleinem Bachlauf, ein Paradies für Naturliebhaber ist. Die ruhige Lage in zweiter Reihe, erreichbar über eine private Einfahrt, garantiert Diskretion und Privatsphäre der näheren Umgebung.

Eine Besonderheit ist das Nebengebäude mit Garagenzufahrt und zusätzlichen Räumlichkeiten auf ca. 86 m² Nutzfläche, das sich hervorragend für Hobbys, ein Atelier für Kunstliebhaber oder eine Werkstatt für Handwerker eignet. Dieser Anbau ist im Jahr 2013/2014 entstanden.

Nachhaltige Modernisierungen, darunter eine gedämmte Fassade (2020), eine Ölzentralheizung mit Warmwasser-Solaranlage (2010) und erneuerte Haustüren (2014), unterstreichen die Qualität und den zeitgemäßen Standard dieser Immobilie.

Dieses Einfamilienhaus ist der perfekte Ort für Menschen, die Großzügigkeit, Ruhe und Naturverbundenheit schätzen. Erleben Sie bei einer Besichtigung die unvergleichliche Atmosphäre dieses besonderen Hauses – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Lage

Altenfurt ist ein begehrter Stadtteil im Südosten von Nürnberg, der durch seine ruhige und naturnahe Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur, überzeugt. Die charmante Wohnlage zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus städtischem Komfort und ländlichem Flair aus, was sie sowohl für Familien, als auch für Berufspendler und Ruhesuchende attraktiv macht.

Altenfurt ist hervorragend angebunden: Über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die A9 sind sowohl das Nürnberger Stadtzentrum als auch weiter entfernte Ziele schnell zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ist mit mehreren Buslinien sowie der nahegelegenen S-Bahn-Station Fischbach sehr gut ausgebaut. Somit sind sowohl der Nürnberger Hauptbahnhof als auch der Flughafen Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar.

Der Stadtteil bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Fachgeschäfte. Auch Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern gibt es ein breites Angebot an Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen.

Altenfurt liegt inmitten einer reizvollen Naturkulisse. Der Lorenzer Reichswald, das Moorenbrunnfeld und zahlreiche Wander- und Radwege bieten ideale Möglichkeiten zur Naherholung. Der nahegelegene Tiergarten Nürnberg, das Freibad Langwasser sowie verschiedene Sportvereine sorgen für ein vielfältiges Freizeitangebot. Zudem sind die kulturellen und gastronomischen Angebote der Nürnberger Innenstadt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Wohngegend ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen. Trotz der ruhigen Lage profitiert Altenfurt von einer ausgezeichneten Anbindung an die lebhaftere Metropolregion Nürnberg.











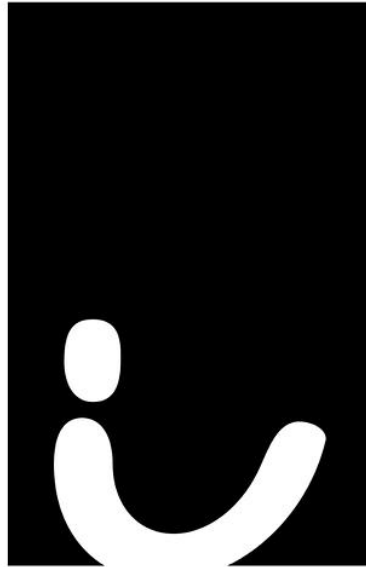












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN