



## 90455 Nürnberg

# neuwertiges Toskana-Haus mit großzügigem Wohnkomfort



**1.100.000 €**

Kaufpreis

**167 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**512 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

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	167 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	512 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.11.2025
Ab-Datum	01.11.2025
Nichtraucher	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.100.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.09.2021
gültig bis	19.09.2031
Baujahr (Haus)	2021
Endenergiebedarf	12,80
Primär-Energieträger	Elektroenergie,
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2021
letzte Modernisierung	2021
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuern

Elektro	✓
Alternativ	✓

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

### Energietyp

KfW 55	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Objekttyp:

Neubau-Toskana-Haus (Baujahr 2021)

512 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

KfW Effizienzhaus 55 mit modernster Luft-Wasser-Wärmepumpe von NOVELAN

Highlights der Immobilie:

Wohnkomfort

- ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. großer Terrasse
- 6 Zimmer + 2 zusätzliche Räume im Keller
- Heizung: Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell regulierbar
- Bodenbeläge:
- Wohnräume: Designvinyl in fugenloser Optik
- Bäder: Großformatige Steinzeugfliesen
- Fenster & Türen: Kunststofffenster mit 3-facher Wärmeisolierverglasung, ausgestattet mit



#### Rollläden und Raffstores (größtenteils elektrisch)

- Zusätzliche Fenster und Türen in exklusiver Ausführung: bodentiefe Fenster, doppelflügelige Terrassentüren und Festverglasungen

#### Küche

- Wohnküche mit Schreiner-Einbaumöbeln und hochwertiger PLANA Markenküche
- Elektrogeräte von Siemens:
  - Spülmaschine
  - Herd in ergonomischer Höhe
  - Induktionskochfeld
  - Dunstabzugshaube
  - Kühl-/Gefrierschrank
  - Mikrowelle

Im Kaufpreis enthalten

#### Bäder

Drei exklusive Dusch-/Badezimmer (je eines pro Etage)

##### Ausstattung:

- Doppelwaschtische und Spiegelschränke
- Dusch-WCs und Urinal-Becken
- Bodengleiche Duschen mit Regenduschkopf, teils mit gefliester Sitzbank oder Wandnischen
- Badewanne und Handtuchheizkörper

#### Innendesign

- Hochwertige Innentüren mit Schallschutz-Innenkern
- Treppe mit Buchenholz-Tritt- und Setzstufen
- Zusätzliche Steckdosen, Wechselschalter, LAN-Dosen und Farbwechsel-LED

#### Besonderheiten

- Wäscheabwurfschacht: Vom Ober- und Erdgeschoss direkt in den Keller (abschließbar)
- Dachboden: Vorrüstung für Solaranlage, zusätzlicher Stauraum

#### Keller:

- Hobbyraum, Gästezimmer und Duschbad mit Tageslichtfenstern, Laminatboden und Fußbodenheizung
- Wohnraumhöhe im gesamten Kellerbereich

#### Außenbereich

- Große Terrasse mit Steinzeugfliesen und Bodenlichtern (fernsteuerbarer Farbwechsel)
- Überdachter Balkon mit Beleuchtung und Außensteckdosen, - überdachter den Eingangsbereich
- Zwei Außenwasserhähne, mehrere Außensteckdosen
- Regenwasserzisterne
- automatische Gartenbewässerung
- Vorbereitung für:
  - Elektrische Toranlage
  - E-Ladestation
- Zusätzliche Außenbeleuchtung
- Stellplätze für ca. 4 Autos
- Pflegeleichter Garten mit großzügiger Rasenfläche

Dieses moderne Toskana-Haus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und durchdachte Details, die höchsten Wohnkomfort bieten. Mit großzügigem Platzangebot, exklusiven Extras und einer idealen Raumaufteilung erfüllt dieses Haus sämtliche Ansprüche an modernes Wohnen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!



## Beschreibung

Dieses Toskana-Haus mit einer Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> bietet großzügigen Wohnkomfort und eine helle, einladende Atmosphäre – ideal für die große Familie. Die offene, durchdachte Architektur wird durch bodentiefe Fenster geprägt, die für lichtdurchflutete Räume und ein harmonisches Wohnambiente sorgen.

Das Haus überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und ist in einem gepflegten Zustand, sodass es direkt bezogen werden kann. Neben den Hauptwohnbereichen bietet der Keller zusätzliches Wohnpotenzial, beispielsweise für ein Gästezimmer, ein Büro oder einen Hobbyraum. Die wohnraumhohe Decke im Keller und Tein weiteres Badezimmer unterstreichen die vielseitige Nutzbarkeit.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der umfangreichen Ausstattung ist dieses Zuhause perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. Hochwertige Materialien, moderne Technik und viel Platz schaffen ein gemütliches und zugleich repräsentatives Zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Herpersdorf im Süden von Nürnberg, einer Gegend, die sich durch ihre naturnahe und dennoch stadtnahe Lage auszeichnet. Das Haus liegt in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und modernen Wohngebäuden.

### Infrastruktur:

Herpersdorf bietet eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt Nürnbergs, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar ist. Die nächste Autobahnanbindung (A73 und A6) liegt nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine optimale Verbindung in die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie nach München und Würzburg.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar. Die Stadtteilzentren von Herpersdorf und den benachbarten Stadtteilen Worzeldorf und Katzwang bieten zusätzliche Angebote.

### Schulen und Bildung:

Für Familien mit Kindern ist Herpersdorf besonders attraktiv, da sich Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in kurzer Entfernung befinden. Zudem gibt es ein gutes Angebot an Freizeitaktivitäten und Sportvereinen.

### Freizeit und Naherholung:

Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Grünflächen, Feldern und Wäldern, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Freizeitaktivitäten einladen. Der nahegelegene Main-Donau-Kanal sowie der Altmühlweg bieten weitere Möglichkeiten zur Naherholung. Der Stadtpark von Nürnberg und das Naherholungsgebiet Fränkisches Seenland sind ebenfalls gut erreichbar.

### Fazit:

Die Lage im Eichenlöhlein verbindet Ruhe, eine grüne Umgebung und eine gute Infrastruktur. Sie ist ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.













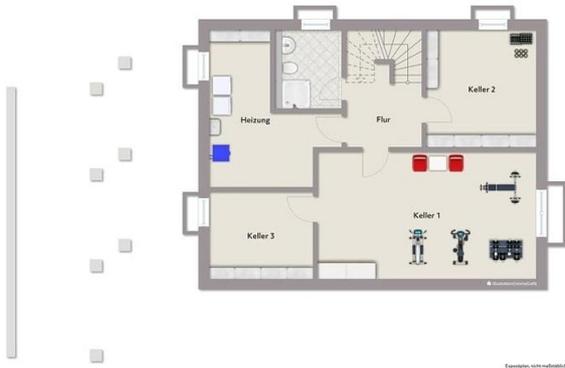




Exposéfoto, nicht maßstabstreu



Exposéfoto, nicht maßstabstreu



Exemplar, 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.

