



90453 Nürnberg / Reichelsdorf

Dein neues Zuhause mit toller Ausstattung und Energieklasse A



649.000 €

Kaufpreis

156,61 m²

Wohnfläche

219 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



LONGWORTH
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: +49 911 92380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156,61 m ²
Nutzfläche	45,76 m ²
Grundstücksfläche	219 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. der

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2011
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	36.87
Primär-Energieträger	LUFTWP



Zustand

Baujahr	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Fussbodenheizung auf allen Etagen
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Warmwasserzentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung ca. 200 Liter
- Alle Wasserleitungen aus Kunststoff und dazu isoliert
- Alle Böden und Türen sind separat erneuert worden
- Alle Bäder und WC sind separat erneuert worden
- Gehobene Ausstattung in den Bädern (Dampfdusche mit Dampfbadfunktion)
- Offene Einbauküche
- Südterrasse im Garten mit elektrischer fest verbauter Markise
- Südbalkon im Obergeschoß lädt zum ungestörten Verweilen ein
- Voll unterkellert mit Fussbodenheizung plus robustem Terracottaboden (Partykeller?)
- Isolierverglasung und Lichtschächte im Keller
- Treppenhaustreppen mit versiegelten Holzstufen, dazu passendes Geländer
- Glasfaser Internet
- Großes Gartenhäuschen für Aufbewahrung



Beschreibung

Das besondere Haus im grünen Reichelsdorf – Exklusives Reiheneckhaus, zentral gelegen. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Reichelsdorf, einem der begehrtesten Stadtteile mit einer perfekten Mischung aus urbanem Komfort und natürlicher Idylle. Dieses Reiheneckhaus besticht durch seine hochwertige Ausstattung, moderne Bauweise und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise Dieses 2011 erbaute Haus wurde vom Erstbesitzer regelmäßig modernisiert und befindet sich in einem exzellenten Zustand. Die durchdachte Bauweise sorgt für ein Maximum an Komfort und Effizienz: Bodentiefe Fenster zur Südseite fluten die Räume mit Licht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Die Fußbodenheizung, die in allen Etagen installiert ist und von einer energieeffizienten Wärmepumpe gespeist wird, garantiert ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig niedrigen Heizkosten. Wohnkomfort auf höchstem Niveau Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener, lichtdurchfluteter Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Der direkte Zugang zur Südterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Südbalkon im obersten Stockwerk ein perfekter Rückzugsort für sonnige Tage ist. Die gehobene Ausstattung in Bad und WC sowie in allen Böden und Türen unterstreicht den luxuriösen Charakter dieses Hauses. Mehr Raum für Ihre Ideen Das voll ausgebaute Kellergeschoss bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von einem Hobbyraum bis hin zu einem zusätzlichen Wohnbereich. Die Garage mit Elektroantrieb ist direkt über den eigenen Garten zugänglich und rundet das Angebot perfekt ab.

Idyllische Lage in Reichelsdorf Die ruhige und grüne Lage in Reichelsdorf, direkt am Wiesengrund und mit Naturerholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien und Paare, die Wert auf Lebensqualität und Komfort legen.

Lage

- Top Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Lebens in der Nähe
- Reichelsdorf liegt im Südwesten des Nürnberger Ortskerns
- Im Westen und Süden wird der Stadtteil von der Rednitz umsäumt
- Rednitzgrund Naherholung und Natur in unmittelbarer Nähe
- Im Osten grenzt der Eichenwald an Reichelsdorf
- Hervorragende Anbindung über die B2 Richtung Nürnberger Innenstadt, zur Südwesttangente/A73 und zur A6
- Nahverkehr S-Bahnlinie S2 (Haltepunkt Nürnberg-Reichelsdorf) und Stadtbuslinien 61, 62 und 82
- Am Wochenende fährt der Nightliner N6 Richtung Hauptbahnhof/Kornburg und N61 Richtung Schwabach
- Ruhige fast ländliche Lage trotz guter Anbindung an die Stadt

Sonstige Angaben

Dieses Haus ist eine besonders charmante, reizvolle Immobilie mit in den Jahren immer wieder hinzu gekommenen und verbauten Extras, wie die Farben der Böden von Stockwerk zu Stockwerk in Kombination mit der passenden Farbe der Türen. Auch die geschmackvoll hochwertig überarbeiteten Sanitäranlagen wie WC und Bad, vor allem mit der nachgerüsteten Dampfdusche mit Dampfbadfunktion und den hochwertigen Fliesen. Selbst im 2. Obergeschoß, wo laut Bauplan und Grundriss ein Abstellraum wäre, hat man sich anstatt dessen für ein weiteres geschmackvoll eingerichtetes Bad entschieden. Man könnte dem Ganzen noch die Krone aufsetzen, indem man auf das zum Süden hin ausgerichtete Dach eine Photovoltaikanlage montiert. Nicht weit entfernt von dem schönen Haus lädt der Wiesengrund zur Naherholung, Spaziergehen oder Sport ein.



Sollten Sie Interesse an diesem Haus haben, schreiben Sie uns bitte und fordern Sie das Exposé an. Sobald das Exposé an Sie übermittelt wird, klicken Sie bitte die rechtlichen Hinweise an, da wir Ihnen sonst als Makler leider nicht zur Seite stehen können. Vielen Dank für Ihr Verständnis.



































