



90562 Heroldsberg

Hochwertig ausgestattetes Zuhause in hervorragendem Zustand!

Heroldsberg - Zentrum



635.000 €

Kaufpreis

138,13 m²

Wohnfläche

227,13 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138,13 m ²
Grundstücksfläche	227,13 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Zustand

Baujahr	2008
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	635.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2008

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sommer 2025
Gruppennummer	12



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Stellplatzart

- Garage ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Stilvolles Eigenheim mit sehr guter Ausstattung und tollem Lifestyle
- 3 Vollgeschosse + Untergeschoss mit 5 Zimmern und ca. 138,13 m² Wohnfläche
- Nachhaltigkeit PUR: PV-Anlage in Verbindung mit Solarstrom gesteuerter Warmwasser-Aufbereitung sowie Wallbox
- Hochwertige Einbauküche inklusive (September 2022 – Neupreis ca. 20.000,- EUR)
- Garten als herrliches Ruhe-Idyll mit praktischem Gartenschrank
- Terrasse mit großer Glas-Terrassenüberdachung lädt zum Verweilen ein, Garage auch bei Regen "trocken" begehbar
- 3 KFZ-Stellplätze: Garage direkt am Haus, 1 Außenstellplatz davor sowie 1 separater Außenstellplatz
- Junges Baujahr (2008) - zahlreiche Renovierungen bzw. Aufwertungen durchgeführt (siehe separate Aufführung)
- Hervorragender Zustand
- Neue Gas-Therme im Jahr 2022, sehr guter Energieausweis
- Technische Ausstattung: Kalksandstein mit Außenisolierung, Enthärtungsanlage, Glasfaseranschluss
- Gesamt-Grundstücksfläche ca. 227,13 m²
- Einzug Sommer 2025 möglich

Das Erdgeschoss:

- Geräumiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Abgetrennte Küche als Wohlfühlort für Kochprofis
- Praktischer Windfang mit Platz für Garderobe
- Gäste-WC

Das Obergeschoss:

- Eltern-Schlafen mit hochwertigem Schreiner-Einbauschränk
- 2 Kinderzimmer
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken-Unterschrank

Das Studio:

- Relax-Oase lädt zum Verweilen ein
- Vielfältig nutzbar: Eltern-Schlafen, Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum....
- Ankleidezimmer mit Wasseranschlüsse im Mauerwerk
- Herrliche Dachterrasse

Das Untergeschoss:

- Diele als praktischer Bügelraum
- Hobbyraum bzw. Lagerraum
- Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum

Durchgeführte Renovierungen bzw. Aufwertungen:

- 2024: Erneuerung Fliesen Dusche, Armatur und Duschtür
- 2024: Balkonsolaranlage 600 W
- 2023: Einbauschränk 1. OG
- 2022: Einbau Küche mit Markengeräten (Miele, Berbel, Siemens, Liebherr) und Fenstertausch
- 2022: Heizungstausch + Einbau Warmwasserspeicher (200 l) mit Solarstrom gesteuertem Heizstab (3 kW)
- 2022: Erneuerung Fußboden Wohnzimmer/Küche
- 2021: Installation Wallbox 11 kW von Fronius
- 2021: Erneuerung Fußböden 1. OG



- 2020: Terrassenüberdachung (sehr hochwertig)
- 2019: Einbau Fliegengitter (Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Keller)
- 2011: Einbau PV-Anlage 4,9 kWp mit SMA-Wechselrichter

Energetische Daten:

- V, 53,7 kWh, Erdgas, Bj. 2022 (Energieklasse B)

Fazit: Wer ein hochwertiges, stilvolles Zuhause sucht, die technische Ausstattung schätzt sowie die Vorzüge der hervorragenden Wohnlage erkennt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Ein Traum für Familien und Berufspendler
- 90562 Heroldsberg
- Kinderfreundliches Wohnsiedlungsgebiet mit verkehrsberuhigten Straßen
- Kurze Wege in das Zentrum, zum Bahnhof sowie in die Natur
- Kindergarten und Schule in der Nähe
- Umliegenden Wälder laden zum Spazieren und Joggen ein
- Ca. 350 m bis zum Bahnhof (ca. 21 Minuten bis zum Hauptbahnhof Nürnberg)
- Ca. 400 m bis zu den Supermärkten, Bäckerei
- Ca. 3,5 km bis zur Autobahnauffahrt A3
- Ca. 10 km bis Nürnberg Zentrum (Rathenauplatz)

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















