



## 90455 Nürnberg

# Renoviertes, stilvolles Zuhause in ruhiger Lage! Nürnberg - Herpersdorf



**626.000 €**

Kaufpreis

**129,83 m<sup>2</sup>**    **364,07 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: +49 9181 460180

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129,83 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	364,07 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1969
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	626.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	12



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Heizungsart

- Zentralheizung ✓
- Fußbodenheizung ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Bodenbelag

- Fliesen ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Renoviertes Zuhause mit kurzfristiger Einzugsmöglichkeit
  - Mit schönen Details stilvoll gestaltet
  - Wertige Einbauküche inklusive
- Garagen-Stellplatz mit elektrischem Tor direkt vor dem Haus – auf Wunsch 19.000,- EUR

- Reiheneckhaus mit 4,5 Zimmern und ca. 129,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Untergeschoss bietet großen Hobbyraum
- Baujahr 1969 – umfassend renoviert 2017/2018
- U.a. neue Heizung, neues Badezimmer, Böden, etc. - siehe ausführliche Auflistung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Bad im 1. OG
- Deckenspots im Eingangsbereich, Kochbereich, Badezimmer und im Studio/2. Kinderzimmer
- Gesamt-Grundstück ca. 364,07 m<sup>2</sup>

### Das Erdgeschoss:

- Helles, großes Wohn- & Esszimmer mit herrlichem Gartenblick
- Sonnige, ruhige Terrasse Richtung Westen
- Kochbereich mit wertiger Einbauküche und schöner Öffnung zum Essbereich
- Eingangsbereich mit praktischer Garderobenecke
- Attraktiv gestaltetes Gäste-WC

### Das Obergeschoss:

- Geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer
- Büro bzw. Ankleide
- Highlight: Wunderbar gestaltetes Badezimmer mit voller Ausstattung
- Doppelwaschbecken, Badewanne, große Dusche, Handtuchheizkörper und Badschrank

### Das Studio:

- Verwirklichen Sie Ihre Träume – großer Raum bietet viel Platz
- Eltern-Schlafen oder Kinderzimmer oder ... vieles ist möglich

### Das Untergeschoss:

- Sehr großer Hobbyraum mit Heizkörper
- Hauswirtschafts- und Vorratsraum
- Heizungsraum mit Öl-Tanks

### Durchgeführte Renovierungen 2018:

- BUDERUS Öl-Zentralheizung + Fußbodenheizung
- Teilw. neuer Putz – gesamtes Haus innen gestrichen
- Fassade neuer Anstrich + Dach gesäubert & eingefärbt
- Komplettes Badezimmer + Gäste-WC
- Studio komplett neu ausgebaut
- Böden im gesamten Haus
- Elektro- und Wasserleitungen teilweise erneuert

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

### Fazit:

Wer ein charmantes Zuhause für die Familie sucht, die durchgeführten Renovierungen schätzt, sowie die Vorzüge von Herpersdorf erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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



## Lage

---

Die Lage:

- Sehr gute Infrastruktur für den Alltag
- Nürnberg – Stadtteil Herpersdorf
- Perfekt für die Familie mit kurzen Wegen
- Ca. 150 m bis zum Kindergarten
- Ca. 650 m bis zur Grundschule
- Kinder-Spielplatz um die Ecke
- Ca. 350 m bis zur Bushaltestelle
- Ca. 400 m bis zum Supermarkt bzw. Drogerie
- Ca. 4 km bis zur Autobahnauffahrt A73
- Ca. 4 km bis zum S-Bahn-Anschluss Reichelsdorfer Keller

## 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

















