

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Nürnberg

**DHH im Nürnberger Süden (ohne Makler) --> Bitte derzeit keine weiteren Anfragen.**



Objekt-Nr. OM-296979

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Prade

Damaschkeweg, 5  
90469 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	530,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

DHH mit urigem Charme. Die Wohnräume wurden 2016 im Stile des Gebäudes renoviert. Die Elektrik wurde auf den neuesten Stand gebracht. Die Wasser und Gasleitungen befinden sich in gutem Zustand. Die Fenster des Hauses sind 3-fach verglast und wurden im Jahr 2010 eingebaut.

Im Garten finden sich ein Carport, ein fest verbauter Pavillon und ein kleiner Geräteschuppen. Es gibt eine schöne Terrasse mit Südausrichtung. Die Garage bietet für ein Auto Platz und hat einen zusätzlichen abgegrenzten Abstellraum z. B. für Fahrräder. Ein weiterer Stellplatz ist vor der Garage in der Einfahrt. Das Gartentor wurde ebenfalls 2016 erneuert und feuerverzinkt. Sowohl Garten- als auch Garagentor lassen sich über Funk elektrisch öffnen und schließen.

## Ausstattung

Raumaufteilung

Im EG finden sich das WZ, die Küche, ein Badezimmer und das Gäste WC. Über eine Holzterrasse mit doppeltem Handlauf gelangt man ins OG. Hier finden sich drei Schlafräume und ein Raum mit WC. Das ausgebaute DG hat noch einmal zwei Zimmer, die sich durch eine Schiebetür in Optik der Wand abtrennen.

Im Keller finden sich ein Lagerraum, eine Werkstatt, die Nische für den Gaskessel, ein alter Partykeller (entkernt), sowie ein Waschraum mit Dusche.

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungstermine

Besichtigungen gern unter der Woche ab 17 Uhr, oder am Wochenende. Beides nach vorheriger Absprache.

## Lage

Im Nürnberger Süden in sehr ruhiger Lage. Da die Straße ausschließlich ein Nebenarm ist, herrscht nahezu kein Durchgangsverkehr (eignet sich sogar für spielende Kinder). Gleichzeitig ist man aber schnell im Geschehen. Die nächste Autobahnauffahrt (A73) ist in ca. einer Fahrminute erreichbar. Von hier ist man in ca. 20 Min in Erlangen, hat aber auch schnelle Anbindungen an die Autobahnen der Stadt in alle Richtungen.

Mit Bus und Tram und anschließend U-Bahn hat man eine tolle Anbindung an den ÖPNV und ist z. B. schnell in der Innenstadt.

Es finden sich Einkaufsmöglichkeiten in Gehreichweite mit Supermarkt, Apotheke, Post etc. Baumärkte und größere Lebensmittelmärkte, etc. sind ebenfalls schnell erreicht.

Grund- bzw. Gesamtschule und Kindergarten mit KiTa befinden sich quasi direkt auf der anderen Straßenseite.

Bestechend ist vor allem die malerische Umgebung. Mit dem Reichswald, dem Main-Donaukanal aber besonders mit dem Ludwigskanal finden sich zahlreiche Möglichkeiten (Rad, Joggen, Biergarten etc.) der Naherholung, um aus dem Alltag auszubrechen. Dabei ist mit großen Abenteuer- und Waldspielplätzen auch für die Kleinen gesorgt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



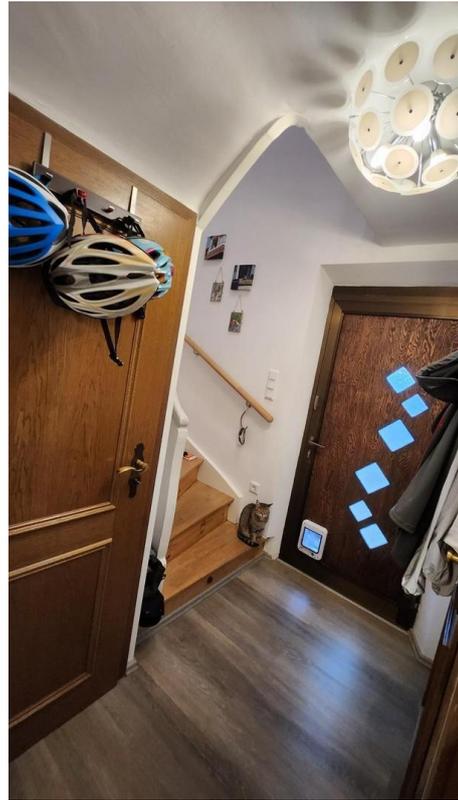
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



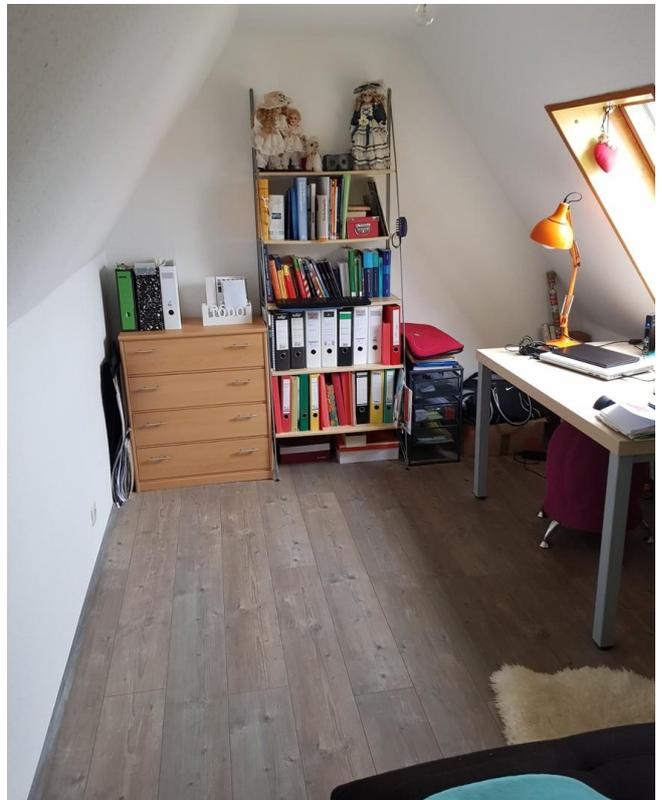
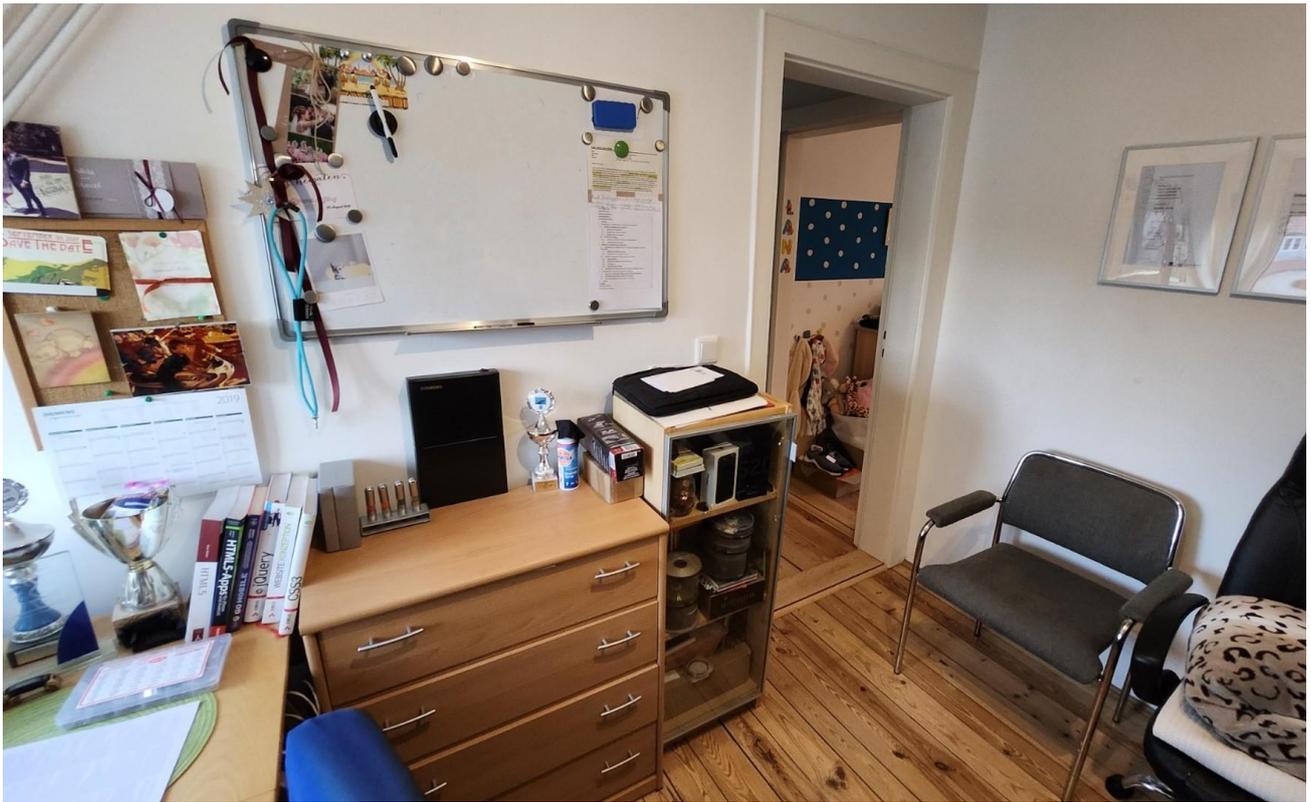
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

