

Exposé

Reihenhaus in Nürnberg

Haus im Tillypark - direkt vom Eigentümer! Wohnen in zentraler Lage



Objekt-Nr. **OM-243682**

Reihenhaus

Verkauf: **739.000 €**

Mobil: 0163 1956504

90431 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	167,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	47,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

(BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN)

Preis ist VB, Bezug nach Absprache!

Unser Reihenmittelhaus in einer der beliebtesten Wohngegenden Nürnbergs bietet Komfort, Lebensqualität und eine ideale Umgebung für junge Paare sowie Familien

mit Kindern.

Erdgeschoss: Hier erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Granitboden, eine moderne Küche mit hochwertigen Geräten (im Kaufpreis inkludiert!) sowie ein Gäste-WC. Ein Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für die Garderobe. Vom offenen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt in den pflegeleichten Garten mit Terrasse in Südausrichtung. Durch den hauseigenen Stellplatz können Sie zudem direkt vor der Eingangstür parken.

Obergeschoss: Drei gemütliche Zimmer eignen sich perfekt als Schlaf- und Hobbyzimmer. Das Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne ist eine kleine Wohlfühloase.

Dachgeschoss: Das helle Studio mit Dachterrasse ist das Highlight des Hauses! Ein zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche und WC sorgt für extra Komfort.

Keller: Neben einem Mehrzweckraum gibt es hier einen zweiten Raum (beheizbar), der sich wunderbar als Hobby- oder Spielzimmer eignet.

Ausstattung

- Familienfreundliche, traumhafte Lage
- Sehr gute Zustand
- Fernwärme
- Granitböden im kompletten Erdgeschoss
- Laminatboden im 1.Obergeschoss
- Fertigholzparkett im Studio
- toller Grundriss
- Hauswirtschaftsraum (HWR) im Erdgeschoss
- 2 Bäder und Gäste - WC
- Fenster mit Isolierverglasung
- großer Keller mit zwei Zimmern die als Hobbyraum und Waschraum genutzt werden können
- Stellplatz und Vorgarten direkt vor der Tür
- Bezug kurzfristig nach Vereinbarung möglich
- Einbauküche mit Markengeräten im Preis inkludiert
- Gartengerätehaus

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Expose, Grundrisse, Baubeschreibung sind vorhanden, können bei Bedarf eingesehen werden.

Aus technischen Gründen können nur begrenzte Anzahl von Bilder auf einigen Portale angezeigt werden. Auch ein Video vom Haus wird nicht auf allen Portalen angezeigt.

Bei Bedarf kann ich zusätzliche Bilder vom Haus sowie das Video schicken.

Lage

Perfekte Wohnlage: Entspannte, zentrale und kinderfreundliche Umgebung - geprägt von grünen, ruhigen Straßen und einer einladenden, familiären Atmosphäre.

Alles, was das Herz begehrt, in direkter Nähe: Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar.

Eltern werden die kurze Entfernung zur Kindertagesstätte lieben. Auch Schulen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der Schulweg für die Kinder schnell und unkompliziert ist.

Die U-Bahn-Station Gustav-Adolf-Straße (Linie U3) liegt fußläufig nur 8 Minuten entfernt und bringt Sie direkt und schnell in alle Teile der Stadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem die S-Bahn nach Ansbach sowie eine Bushaltestelle mit Abfahrten Richtung Oberasbach & Zirndorf.

Auch für Autofahrer ist die Lage ideal: die Südwesttangente und der Nordring sind in wenigen Minuten erreichbar, was dieses Haus zum perfekten Ausgangspunkt für Pendler macht.

In Sachen Naherholung punktet die Immobilie mit der Nähe zum Westpark und Hainberg sowie dem Main-Donau-Kanal für schöne Fahrradausflüge.

Infrastruktur:

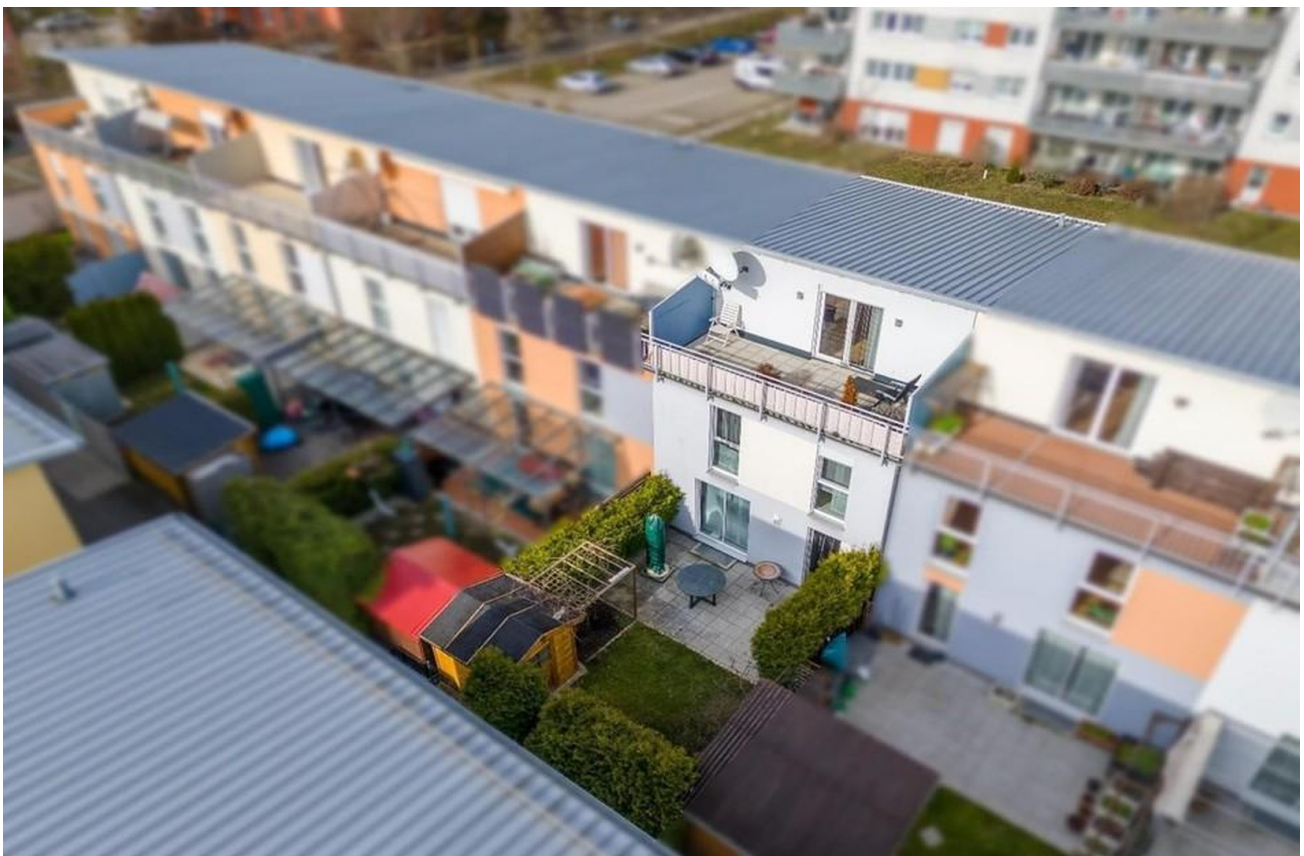
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gartenseite

Exposé - Galerie



Eingangsseite



Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC



WOHNZIMMER

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WOHNZIMMER



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Zimmer 1.OG



Zimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1.OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnbereich Studio



Schlafzimmer im Studio

Exposé - Galerie



Bad im Studio



Terrasse Studio

Exposé - Galerie



Garten



Vierjahreszeiten

Exposé - Galerie



HOBBY-RAUM (KG)

Hobbyraum



HOBBY-RAUM (KG)

Hobbyraum

Exposé - Galerie



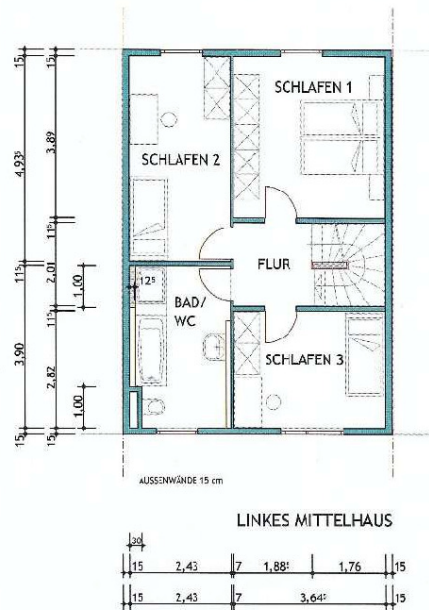
Waschraum, Hauswirtschaftsraum



Außenansicht

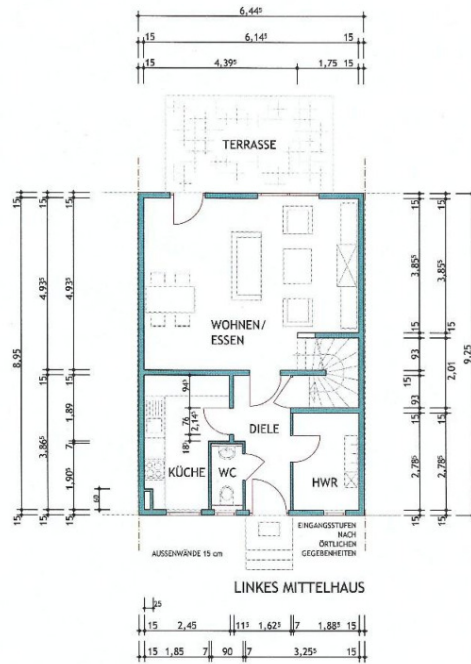
Exposé - Grundrisse

Grundriss 1.OG - nicht maßstabsgetreu



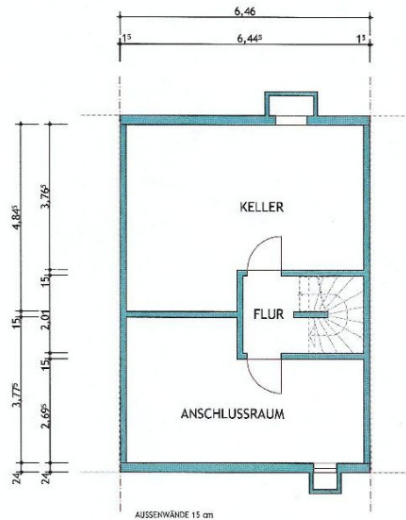
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG - nicht maßstabsgetreu

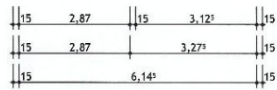


Exposé - Grundrisse

Grundriss KG - nicht maßstabsgetreu



LINKES MITTELHAUS



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Gültig bis: 05.11.2030

Registriernummer ² BY-2020-003414062

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Tillypark 90431 Nürnberg		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	188 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah- /Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

SenerCon GmbH
Dipl. Ing. Kristina Werner
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

06.11.2020

Ausstellungsdatum

Kristina Werner

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

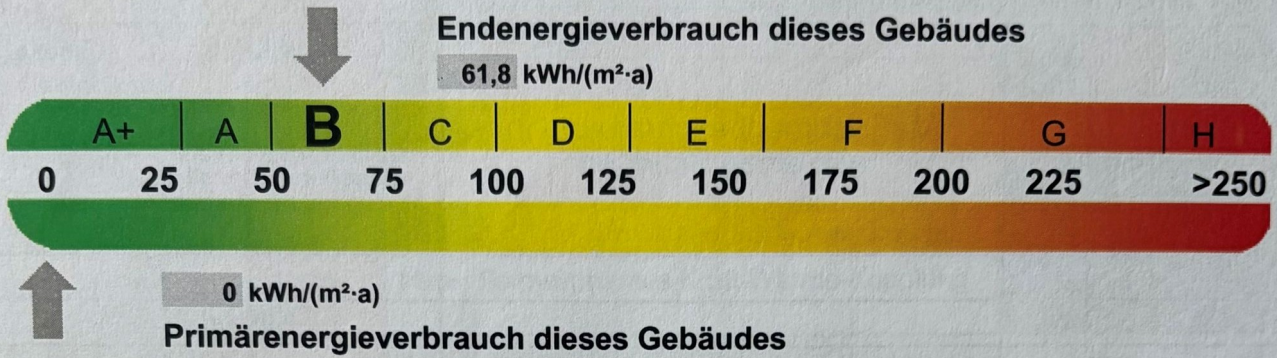
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2020-003414062

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



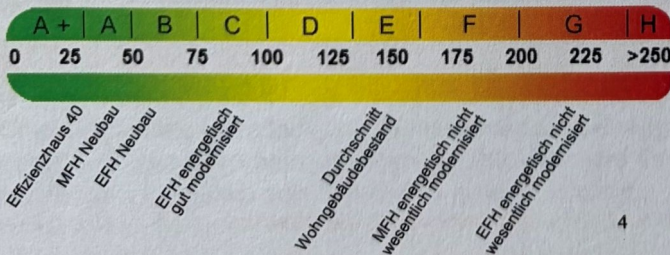
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

61,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0	7029		7029	1,05
01.01.2018	31.12.2018	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0	6785		6785	1,17
01.01.2019	31.12.2019	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0	7325		7325	1,12
01.01.2017	31.12.2019	Warmwasserzuschlag	0	11259	11259		

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus