

Exposé

Reihenendhaus in Nürnberg

**Hier wohnt man gerne! REH mit
Garten, Garage, Mögeldorf, Tiergarten**



Objekt-Nr. OM-309388

Reihenendhaus

Verkauf: **760.000 €**

Ginsterweg 67
90480 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	416,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Reihenendhaus 108 qm Wfl. plus Anbau mit separatem Eingang beheizt 36 qm. Das Haus ist im

EG mit großem Wohn-/Esszimmer und einer großzügigen Küche. Auch das Gäste-WC befindet sich gleich neben dem Eingang.

Im Obergeschoß findet sich das Badezimmer, ein großes Schlafzimmer, ein Balkonzimmer zum Garten hin und neben dem Bad noch ein Arbeits- oder Kinderzimmer.

Auch ein Abstellraum ist vorhanden.

Baubeschreibung:

Das Haupthaus mit 108 qm Wfl. wurde in Massivbauweise mit 30 cm Ziegelmauerwerk errichtet. Es ist voll unterkellert. Die Elektroinstallation ist umfangreich und großzügig

mit dreiadrigen NYM-Kabeln und einem Schaltkasten mit 2 Fehlerstromschutzschaltern im ganzen Haus modernisiert worden.

Der Anbau hat ein hochwertiges rollnahtverschweisstes, begehbare Edelstahl Dach und wurde mit 18 cm Styropor gedämmt.

Das Haus hat einen 6 cm Styropor Vollwärmeschutz auf das 30 cm Ziegelmauerwerk.

Der Dachboden im Haupthaus ist zwischen den Sparren mit Styropor isoliert.

Im gesamten Erdgeschoß ist Fliesenboden verlegt. Das Topmodell von Viessmann, eine

Vitodens 300 Gas Brennwert Heizung beheizt zuverlässig das Haus..Diese ist in einem sehr guten

Zustand und funktioniert tadellos!

2008 und 2009 wurden zahlreiche Fenster durch hochwertige Aron Fenster mit Dreifachdichtung

ersetzt.

Eine neue einbruchhemmende Kellereingangstür mit Sicherheitsglas wurde eingebaut.

Die Garage erhielt ein neues Garagentor von Hörmann.

Alle Rollläden elektrisch und programmierbar. Eine große hochwertige, elektrische Markise auf der Terrasse.

Zimmertüren im Wohnbereich mit Eiche Hell Echtholz furnier.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und es ist auch zusätzlich gedämmt worden.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Unser Energiebedarf für Heizung und Warmwasser waren immer

etwa 20.000 kwh Gas. (1 kwh Gas = 0,10 Euro)

Lage

Dieses Anwesen ist ein "Sahnestück" und liegt perfekt und sehr ruhig in einer Sackgasse in Nürnbergs bester Wohngegend und ist das hinterste Haus in einer Reihe von 3 Reihenhäusern.

Adresse: Ginsterweg 67, 90480 Nürnberg.

Alle Lärmquellen sind weit entfernt.

Sehr ruhig und trotzdem verkehrsgünstig!

Alle öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, Straßenbahn und Bus sind nur wenige 100 m entfernt und können zu Fuß in wenigen Minuten erreicht werden. Nur wenige Minuten zu Fuß in den Wald oder zum Marktkauf. Einfach mal anschauen und sich überzeugen lassen.

Nürnberg ist über weite Landesgrenzen bekannt und die fränkische Metropole bietet den Bewohnern das ganze Jahr

über viele Veranstaltungen und Attraktionen.

Mögeldorf der attraktivste Stadtteil in Nürnberg. Er vereint in Teilen idyllisches und ruhiges Wohnen

und gleichzeitig sind alle Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten etc. in unmittelbarer Nähe.

Viele Rad- und Wanderweg und der nahegelegene Tiergarten laden zu körperlichen Ertüchtigung ein.

Wohnt man hier, braucht es eigentlich kein Auto.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gas Brennwertheizung

Exposé - Galerie



Wasserspeicher



Schaltkasten mit 2 FI-Schalter

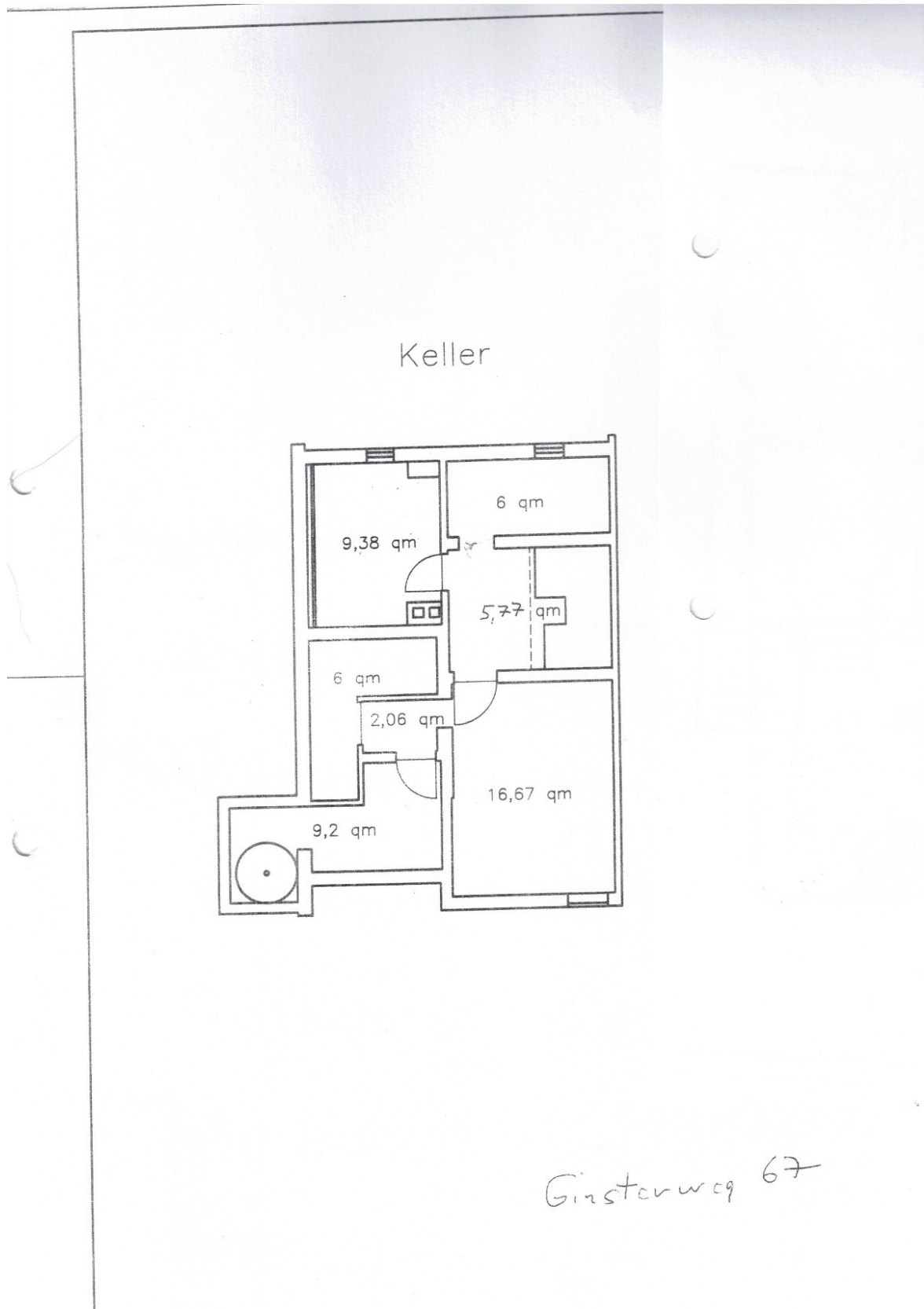
Exposé - Galerie



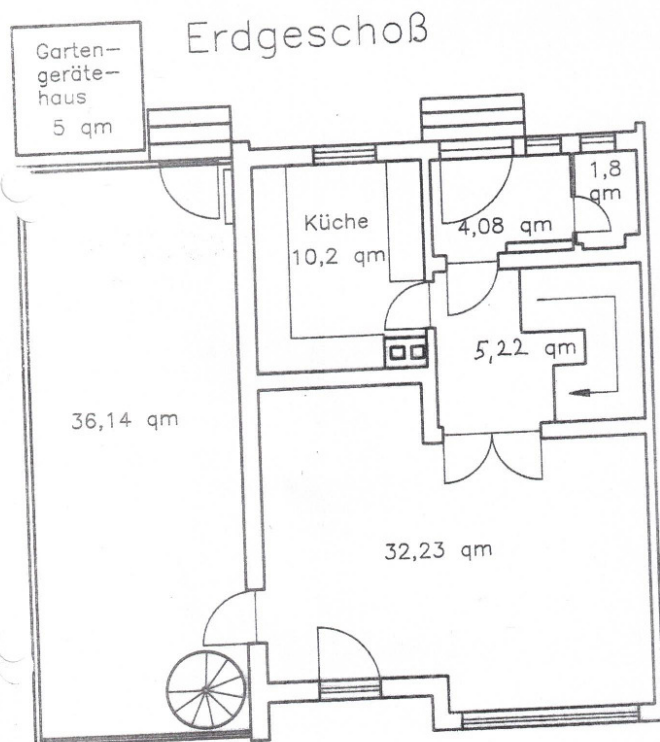
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



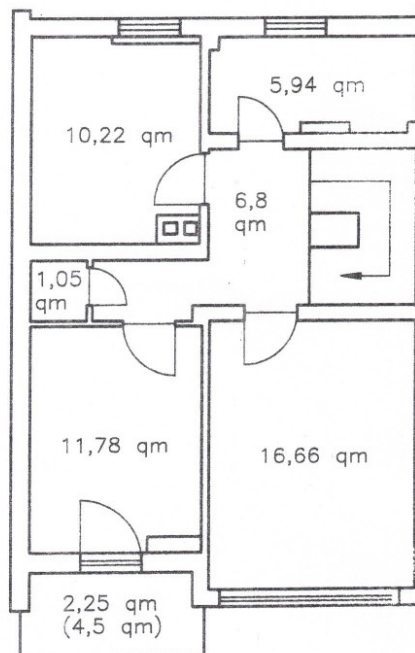
Gin starweg 67

Maßstab:
1:100

Bezeichnung:
Reiheneckhaus

Exposé - Grundrisse

Obergeschoß



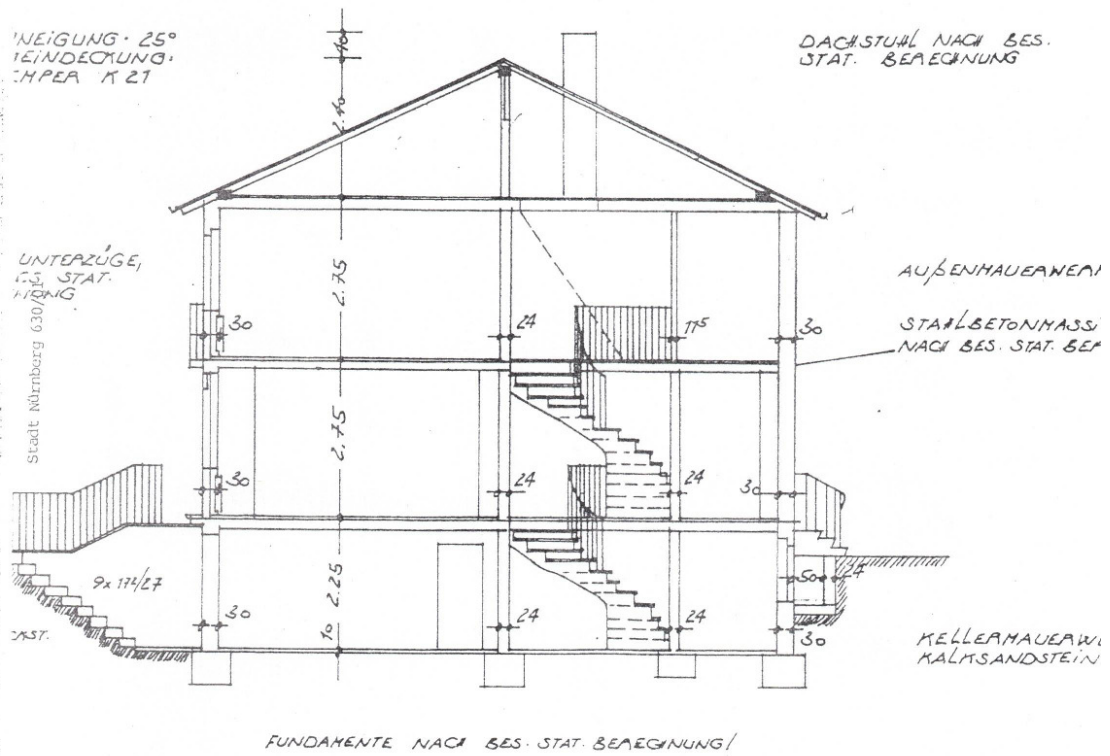
Bezeichnung:

Reiheneckhaus

Kennung:

Ginsterweg 5

Exposé - Grundrisse



Ginsterweg 67