

Exposé

Einfamilienhaus in Nürnberg

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung- Provisionfrei



Objekt-Nr. OM-314757

Einfamilienhaus

Verkauf: **689.000 €**

90441 Nürnberg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 583,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 5,20 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 165,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 80,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügig geschnittene Haus, besteht aus zwei Wohnungen und ist somit generationsübergreifend nutzbar oder als zusätzliche Einnahmequelle zu Vermieten.

Sowohl das Erdgeschoß als auch das Obergeschoß besticht mit einem großen Wohn-Esszimmer, einer Küche mit Durchreiche zum Esszimmer, Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Fenster.

Im EG ist ein angrenzendes Gästezimmer/Arbeitszimmer.

Im OG ein Ankleidezimmer im Anschluss an das Schlafzimmer.

Das Tageslichtbad im Erdgeschoß verfügt über eine Badewanne, eine halbrunde Dusche mit Glasabtrennung, einem großen Waschbecken, einem PD und ist Raumhoch mit hellen Fliesen gefliest.

Gleiches gilt auch für das Obergeschoß, jedoch ohne separate Dusche.

Das separate WC im Erdgeschoß wurde 2023 erneuert.

In beiden Wohnungen ist eine Einbauküche vorhanden.

Zusätzlich verfügt das Anwesen über einen ausgebauten Spitzboden mit einem kl. Bad, dass als Zimmer für größere Kinder oder als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar ist.

Der Keller besitzt einen großen Hobbyraum, einen gefliesten Waschraum mit Waschbecken und Dusche und einem Raum, der als Gäste oder Arbeitszimmer nutzbar ist.

Alle Kellerräume haben eine Heizung und Fenster.

Die Doppelgarage mit ca. 30 m², hat einen Stromanschluss, eine Wartungsgrube, ein großes Fenster mit Zugang zum Garten und ein elektrisches Rolltor.

Das Haus verfügt über eine große, höhergelegene Terrasse und wird über das Wohnzimmer im Erdgeschoß betreten.

Die Terrasse, der Zugang zum Garten und die Wege entlang des Hauses zur Garage, wurden mit grauen Granitplatten verlegt.

Der große eingewachsene Garten mit Obstbäumen, vielen Sträuchern, Beeten für Gemüse ist eine Freude für jeden Hobbygärtner oder kann einfach nur als eine Oase der Ruhe genießbar sein.

Ausstattung

Im Erdgeschoss ein Tagelichtbad mit Badewanne, Pd, Halbrunde Glasdusche, gr. Waschbecken separates WC.

Im Obergeschoß, Tageslichtbad mit Wanne und Glasabtrennung, WC.

Beiden Wohneinheiten haben eine Einbauküche.

Im Spitzboden kleines Bad.

Alle Böden bestehend aus Laminat, Fliesen und Granit.

Treppenhaus mit Marmorfliesen.

Garage mit Strom und Wartungsgrube und elektrisches Rolltor
mit 2 Fernbedienungen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Dach wurde erneuert und im OG mit vier Dachgauben erweitert.

Der Spitzboden wurde ausgebaut, hat ein kl. Bad und bietet somit eine ideale Wohnmöglichkeit für Jugendliche.

Das Gäste WC im EG wurde 2023 erneuert.

Lage

Das schöne Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen, attraktiven Wohngegend mit hervorragenden Anbindungen an die Innenstadt, Autobahn und überregionale Verkehrsnetze.

So ist der Bus in nur zwei Gehminuten erreichbar.

Die Innenstadt erreichen Sie in 10 min.

Alle Dinge des tägl. Lebens, Kita, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants sind fußläufig zu erreichen.

Der naheliegende Kanal ermöglicht zusätzliche Freizeitaktivitäten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 141,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



EG - Flur

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer, Essbereich

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer, Essbereich



EG - Wohnzimmer, Essbereichh

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer, Essbereich



EG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG - Schlafzimmer



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Badezimmer



EG - Badezimmer

Exposé - Galerie



EG - Badezimmer



EG - WC (separat)

Exposé - Galerie



OG - Flur



OG - Wohnzimmer, Essbereich

Exposé - Galerie



OG - Wohnzimmer, Essbereich



OG - Wohnzimmer, Essbereich

Exposé - Galerie



OG - Wohnzimmer, Essbereich



OG - Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG - Schlafzimmer



OG - Küche

Exposé - Galerie



OG - Küche



OG - Bad mit WC

Exposé - Galerie



OG - Bad mit WC

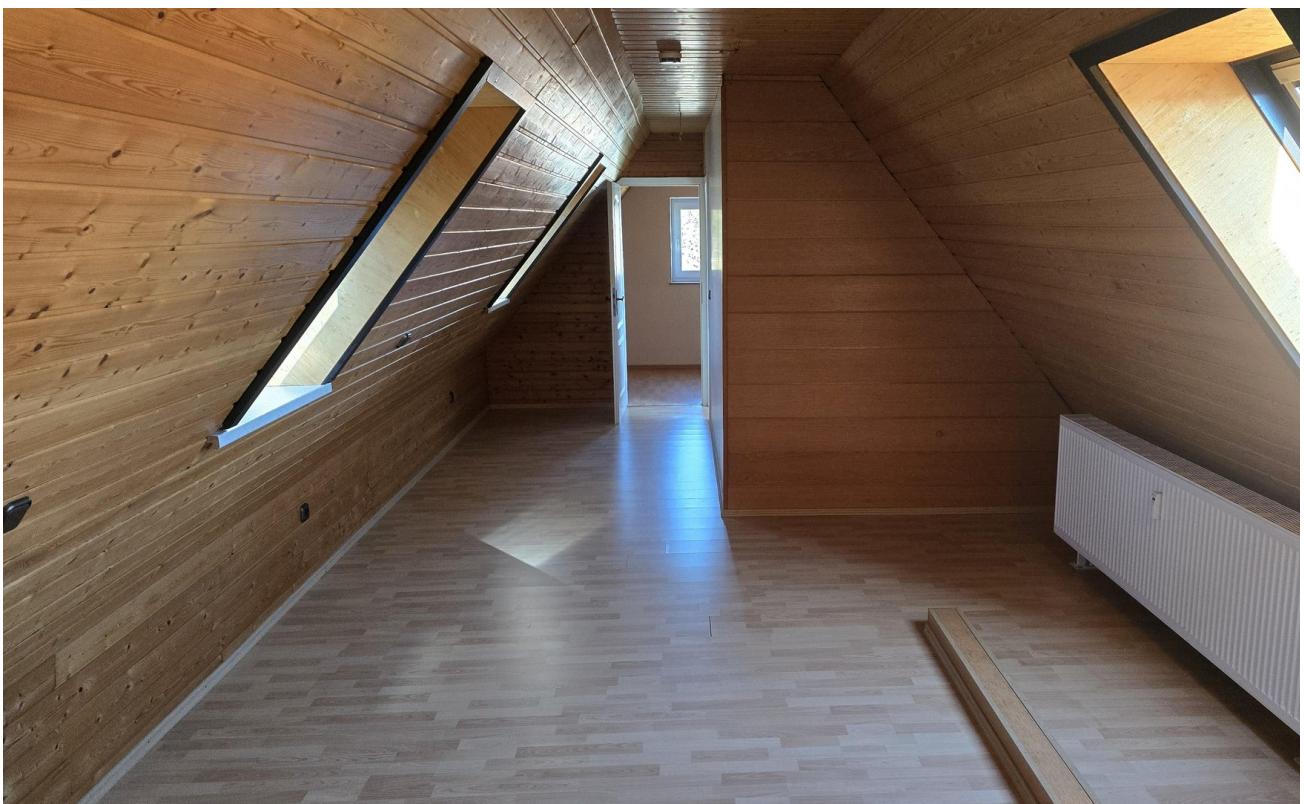


Spitzboden

Exposé - Galerie

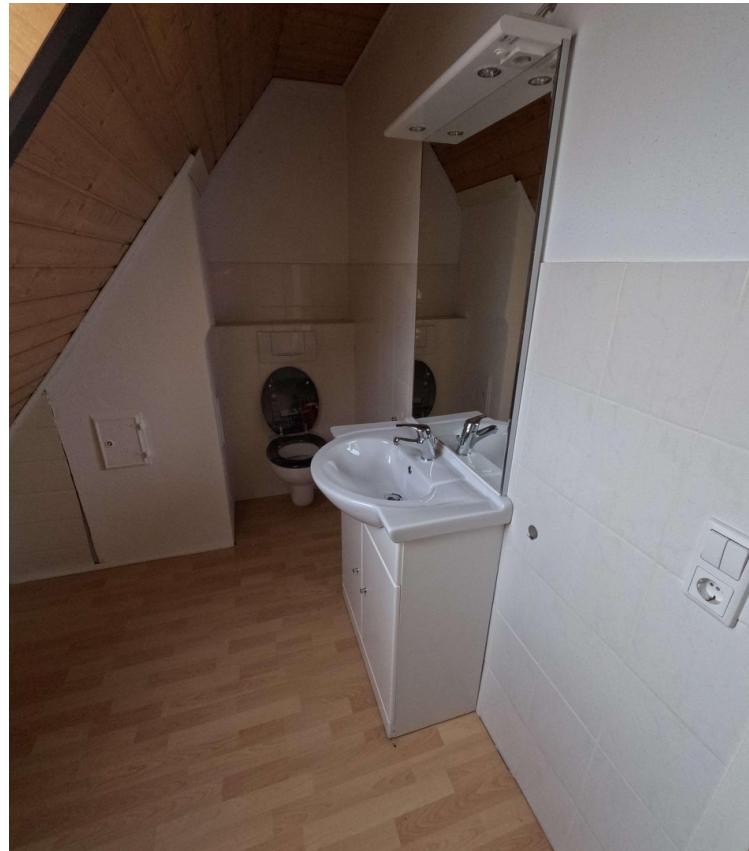


Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden - WC



Spitzboden - WC

Exposé - Galerie



Keller - Raum 1

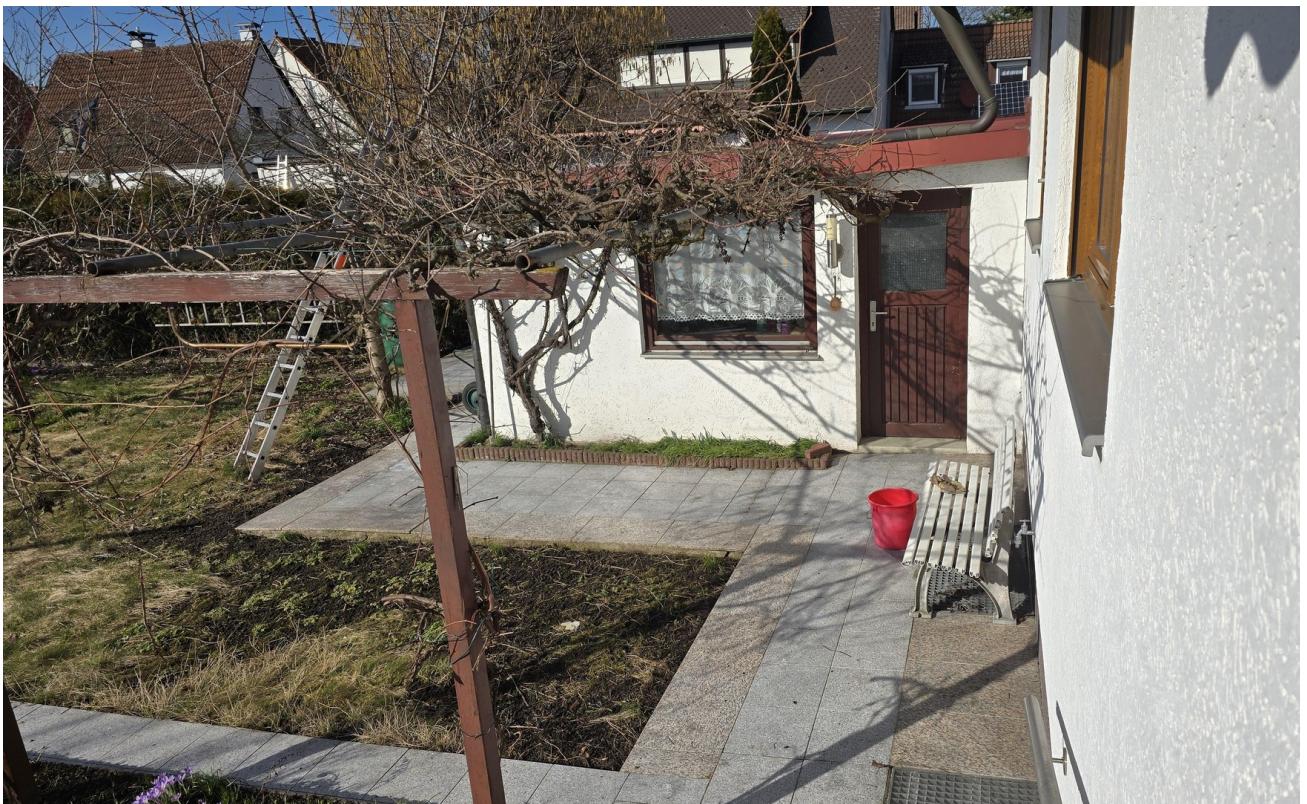


Keller - Raum 2

Exposé - Galerie

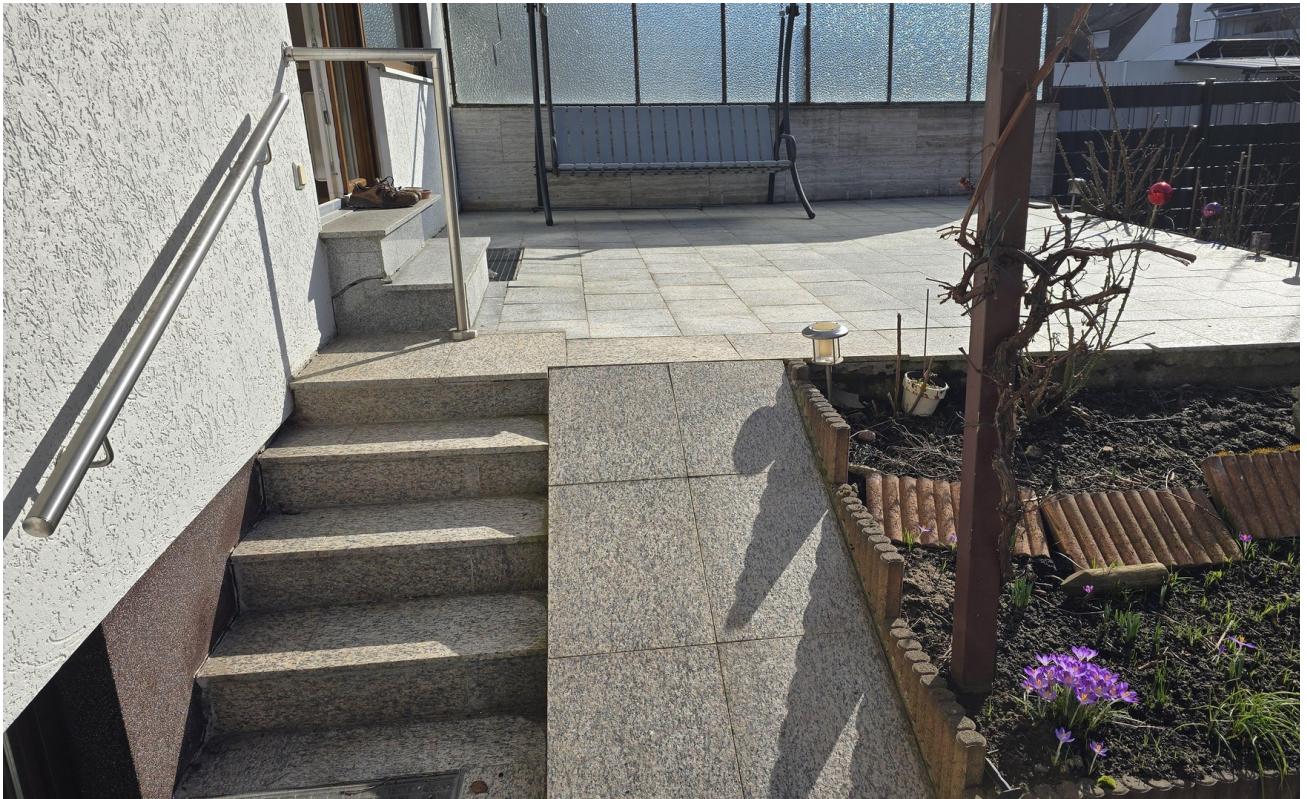


Garten - Terrasse



Garten - Terrasse

Exposé - Galerie



Garten - Terrasse



Garten - Terrasse

Exposé - Galerie



Garten - Zugang Garage



Garten - Terrasse

Exposé - Galerie



Garten - Umfeld Garage



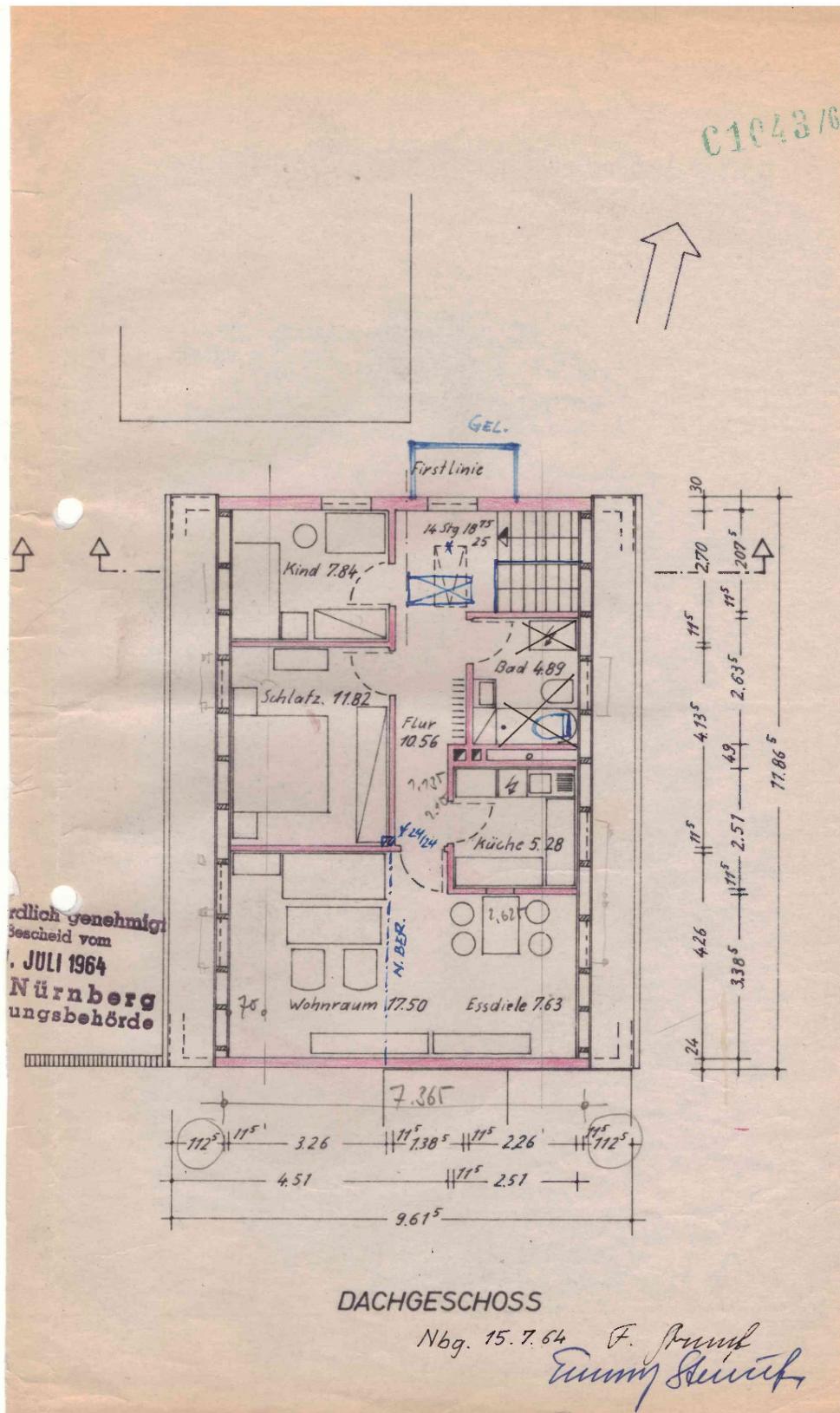
Garten - Gaubenansicht

Exposé - Galerie

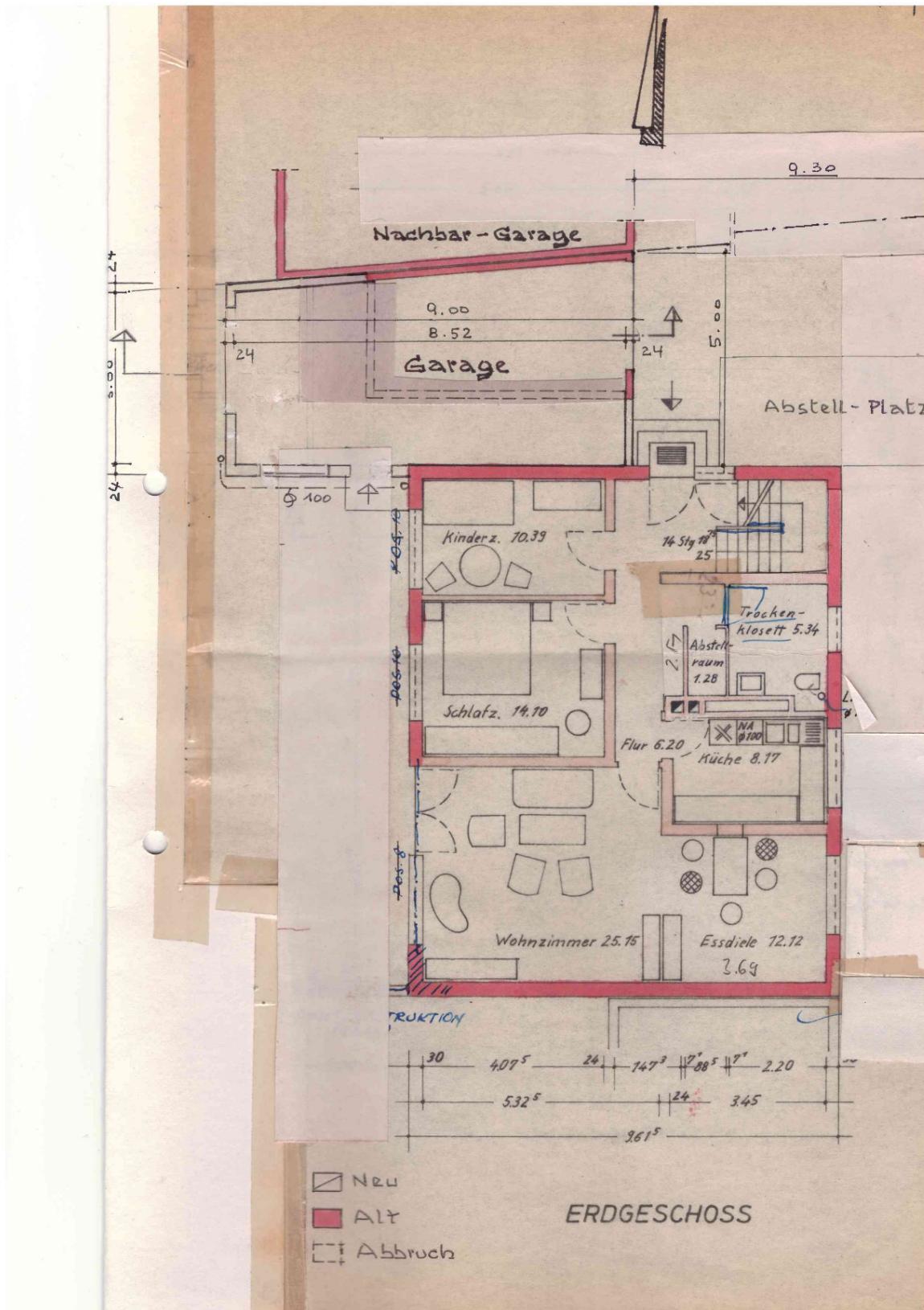


Garten - vom OG

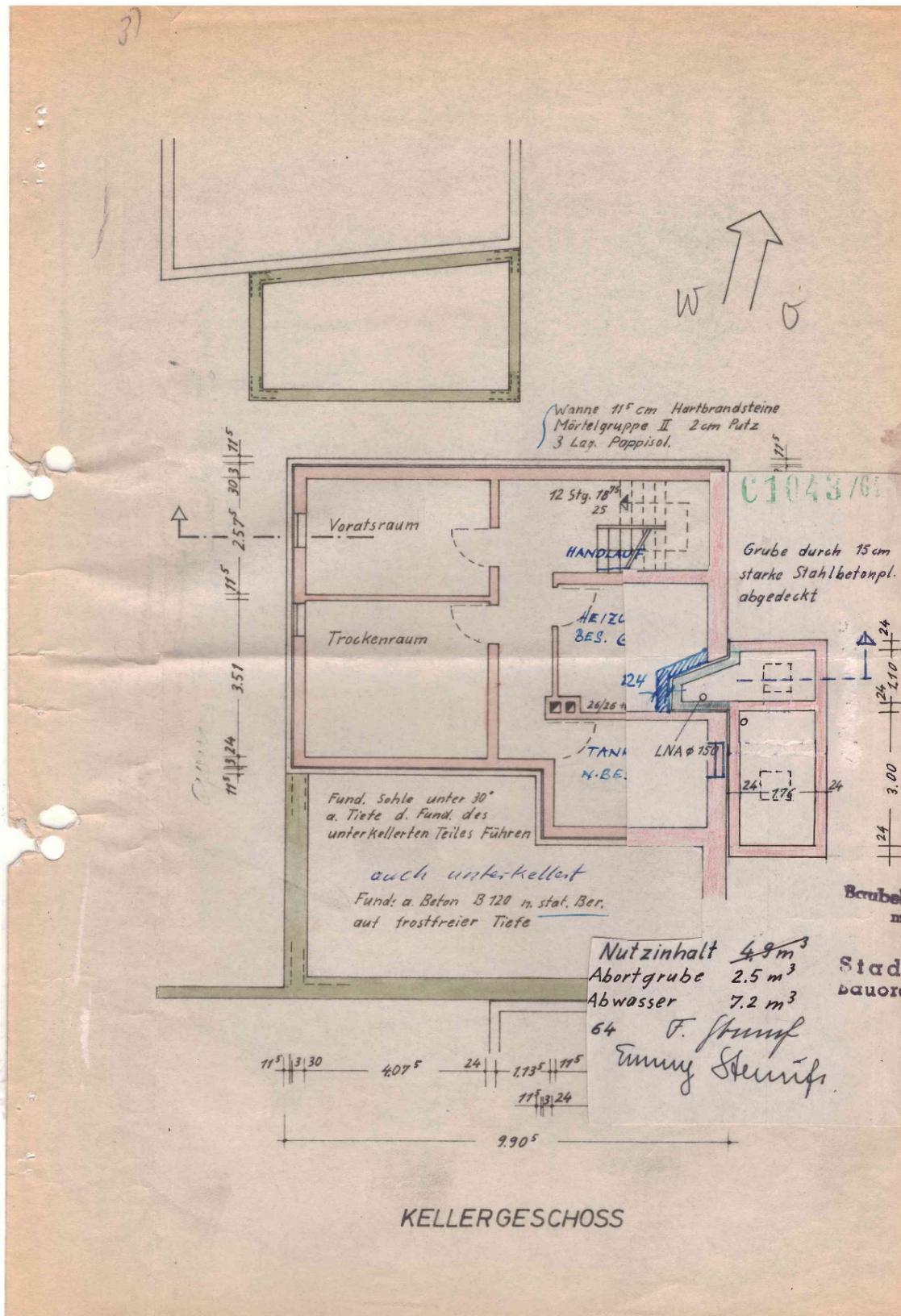
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

