

Exposé

Einfamilienhaus in Nürnberg

Ein Leben in Erlenstegen



Objekt-Nr. OM-404896

Einfamilienhaus

Verkauf: **559.000 €**

90491 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1899	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	130,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	20,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes charmantes Einfamilienhaus in Nürnberg Erlenstegen

Wir verkaufen unser Einfamilienhaus in idyllischer Lage zum theoretisch sofortigem Bezug.

Um heutigen Standards gerecht zu werden, und je nach Anspruch, könnte man eine weitere Modernisierung einkalkulieren. So lässt sich das Anwesen optimal nach eigenen Wünschen gestalten.

Laut Bebauungsplan, vorbehaltlich behördlicher Genehmigung, ist sogar eine Aufstockung des Gebäudes möglich

Das Haus liegt in einer Sackgasse zwischen schönen alten Eichen, kleinen Einfamilienhäusern und einem Kindergarten im historischen Ortskern von Erlenstegen.

Es befinden sich auf ca 125 qm fünf individuelle Zimmer mit drei kleinen Spitzböden.

Auf jeder Etage findet man ein Badezimmer, im EG mit Dusche, im 1 OG mit Whirlpoolbadewanne.

Im EG ist das Wohnzimmer, eine optionale offene Küche und das Esszimmer in einem einzigen großzügigem Raum.

Dazu ein weiteres Zimmer und eine Abstellkammer.

Über eine Holztreppe gelangt man in den ersten Stock mit drei Zimmern und dem Bad mit Badewanne.

Eine überdachte Terrasse mit Zugängen aus einem der Schlafzimmer und auch dem Badezimmer rundet den ersten Stock ab.

Das Haus ist teilunterkellert. Dieser kleine Keller wurde früher als Kohlenkeller genutzt.

Den Garten mit seiner großzügigen Holzterrasse kann man ebenerdig direkt aus dem Wohnzimmer betreten. Ein besonderes Highlight, speziell im lauen Sommernächten, ist das Sonnendeck, welches auf dem gemauerten Schuppen errichtet wurde. Der Schuppen hat 2 Räume, mit genügend Platz für Brennholz und Gartengeräte. Ein Grundstück mit mehreren Bäumen, und großen Eichen trennen die Eichendorffstrasse mit ihrer 30-Zone von unserem Garten.

Die Grünfläche des Gartens gehört der Stadt Nürnberg und ist über einen Kleingartenpachtvertrag geregelt. Dieser geht bei Verkauf auf den Käufer über. Der Energiepass wurde ca vor einem Jahr erstellt. Ergebnis war ein solides D, was in Anbetracht des Baujahres von 1899 ein durchaus positives Ergebnis ist.

Die Außenfassade hat einen 12 cm Vollwärmeschutz, und das Dach, welches vor ca 20 Jahren neu aufgebaut wurde, besteht aus 16 cm dicken Holzfaserdämmplatten, die aufsparren verlegt wurden. Dadurch waren die Temperaturen im ganzen Haus sowohl im Winter, wie auch im Sommer sehr angenehm. Neben der Gastherme im unteren Bad , die alle Zimmer versorgt, nutzten wir zusätzlich den Kamin für eine kuschelige Wärme.

Hier wird nicht einfach nur eine Immobilie verkauft, sondern ein Wohlfühlort.

Ausstattung

Gesamtgrundstücksgröße ist ca 260qm, ca 100qm sind dauerhaft von der Stadt Nürnberg angemietet, zu ca 390€ Pacht jährlich. Damit entfällt aber auch die Verantwortung für die jahrhunderte alte Eiche, die im Garten steht.

Optional können wir bei Interesse ein video schicken.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Der Kindergarten gegenüber wäre für eine junge Familie perfekt. Später, der Schulweg in die Grimmschule, ist ein kurzer Spaziergang über den Platnersberg. Auf dem Heimweg, lädt der Spielplatz zum Verweilen ein. Im Sommer liegt das schöne Naturgartenbad in 5 min Entfernung. Wiederum hinter dem „Natzger“ ist gleich der Erlenstegener Forst mit dem Tiefgraben und dem Schiesshaus. Ein Naturparadies. Nichtsdestotrotz ist Erlenstegen sehr stadtnah. Auch in nur 5 min erreicht man die Endhaltestelle der Straßenbahn Linie 8. Oder man fährt über den Wiesengrund an der Pegnitz entlang mit dem Fahrrad in die Stadt.

Jetzt sind unsere drei Kinder erwachsen , und wir haben unseren Lebensmittelpunkt nach Sizilien verlegt. Deshalb geben wir dieses Schmuckstück weiter. Auf Vermietung verzichten wir. Dafür sind wir einfach zu weit entfernt. Hierfür bitte keine Anfragen.

Angedachter Kaufpreis liegt bei 559.000€. Damit liegen wir im Mittelwert für freistehende Einfamilienhäuser in Nürnberg.

Anfragen dieses charmante Häuschen zu erwerben bitte nur über dieses Portal. Makleranfragen sind definitiv nicht erwünscht und werden ignoriert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



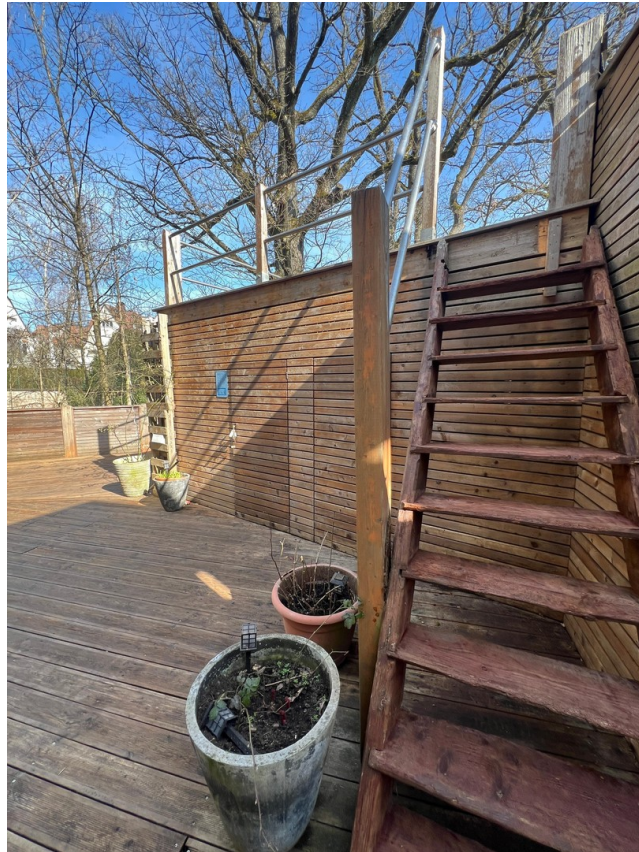
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



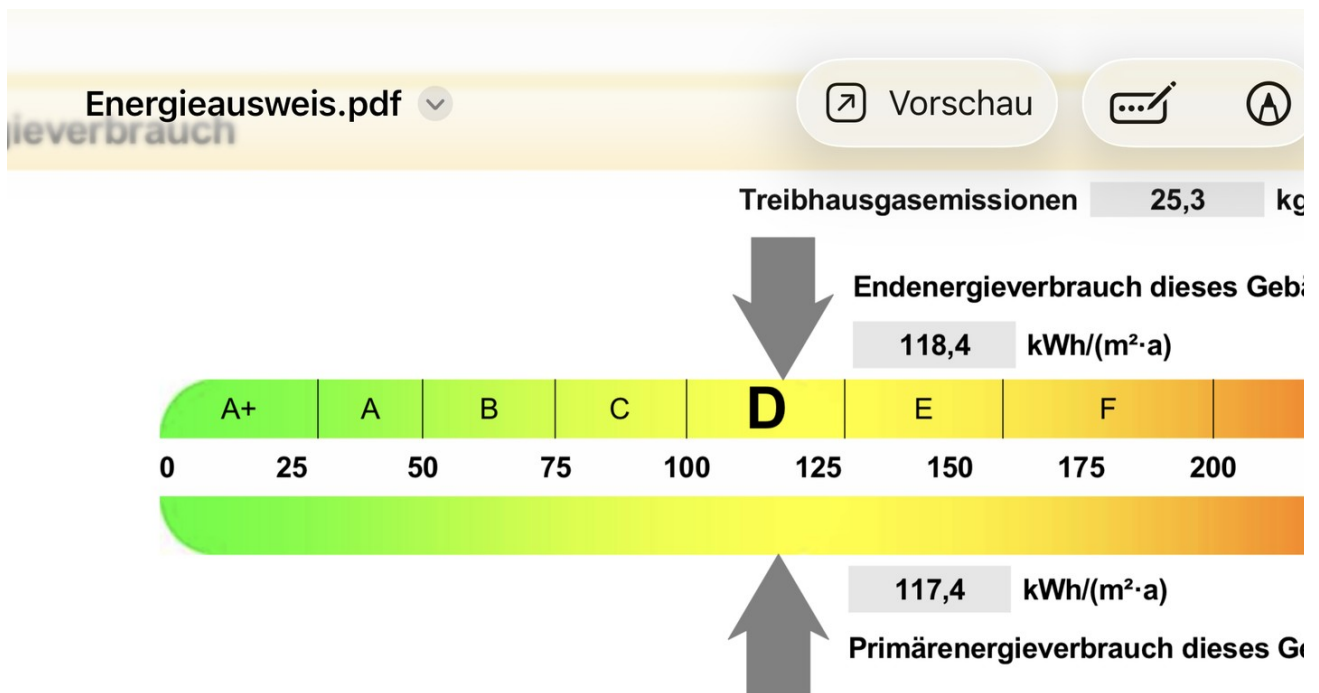
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeige]



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



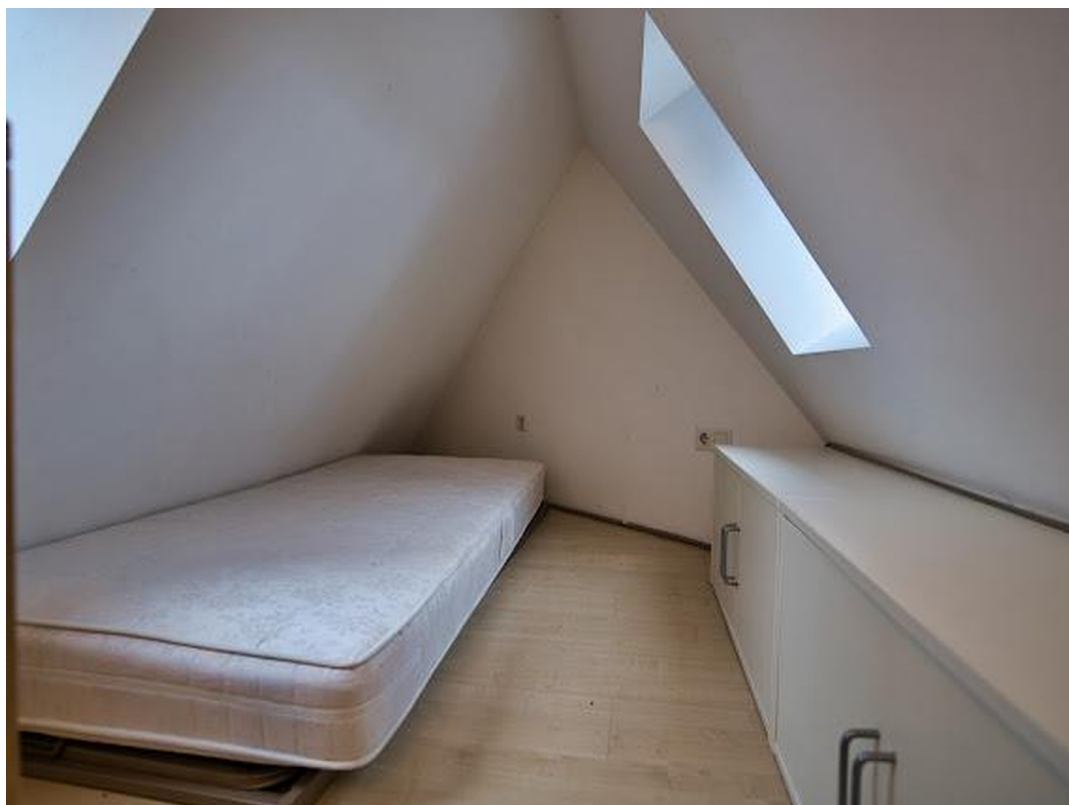
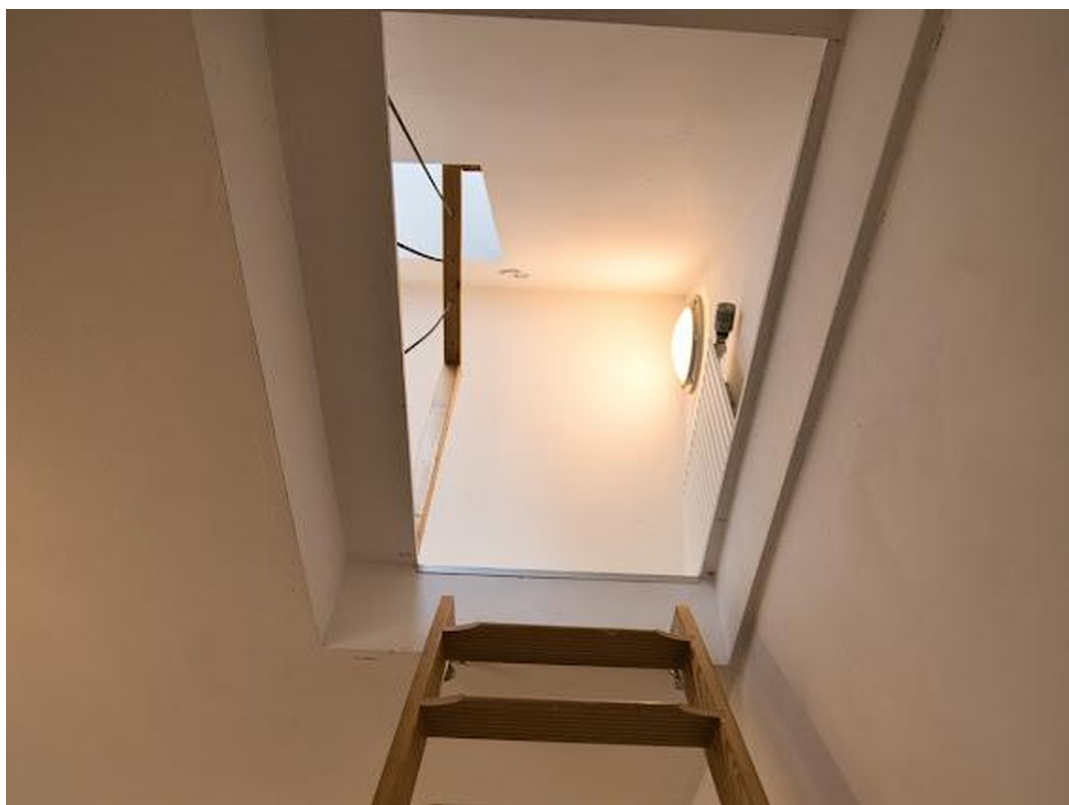
Exposé - Galerie



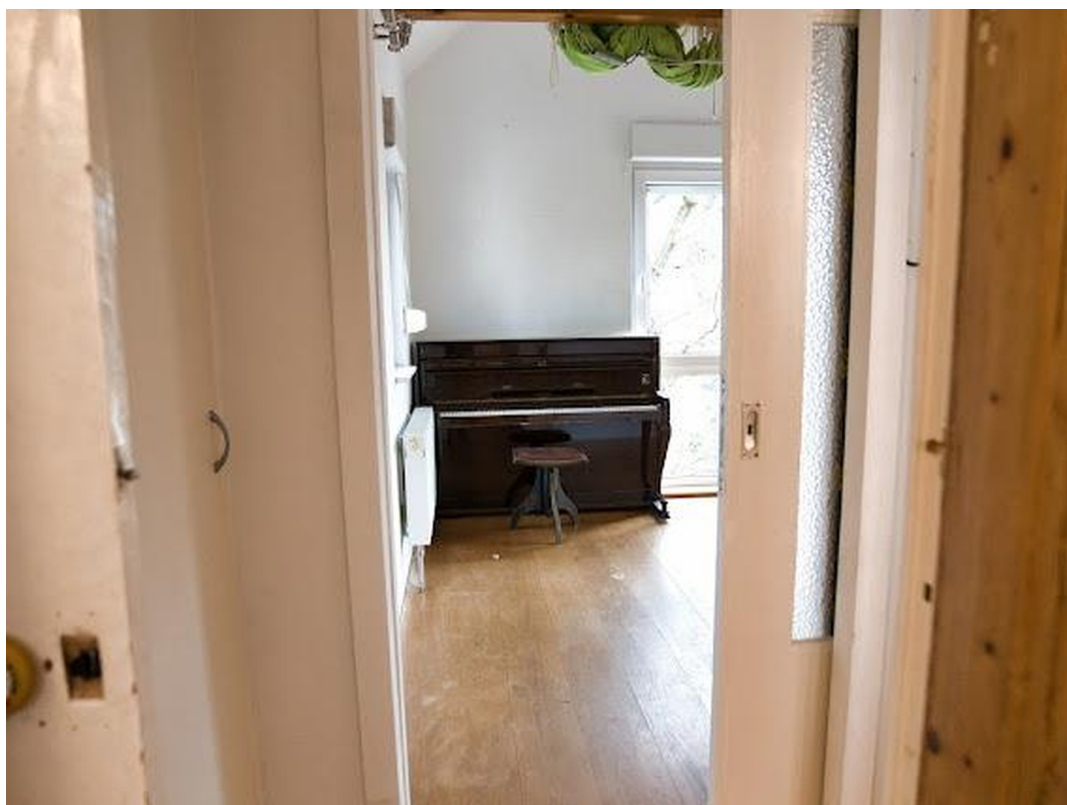
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



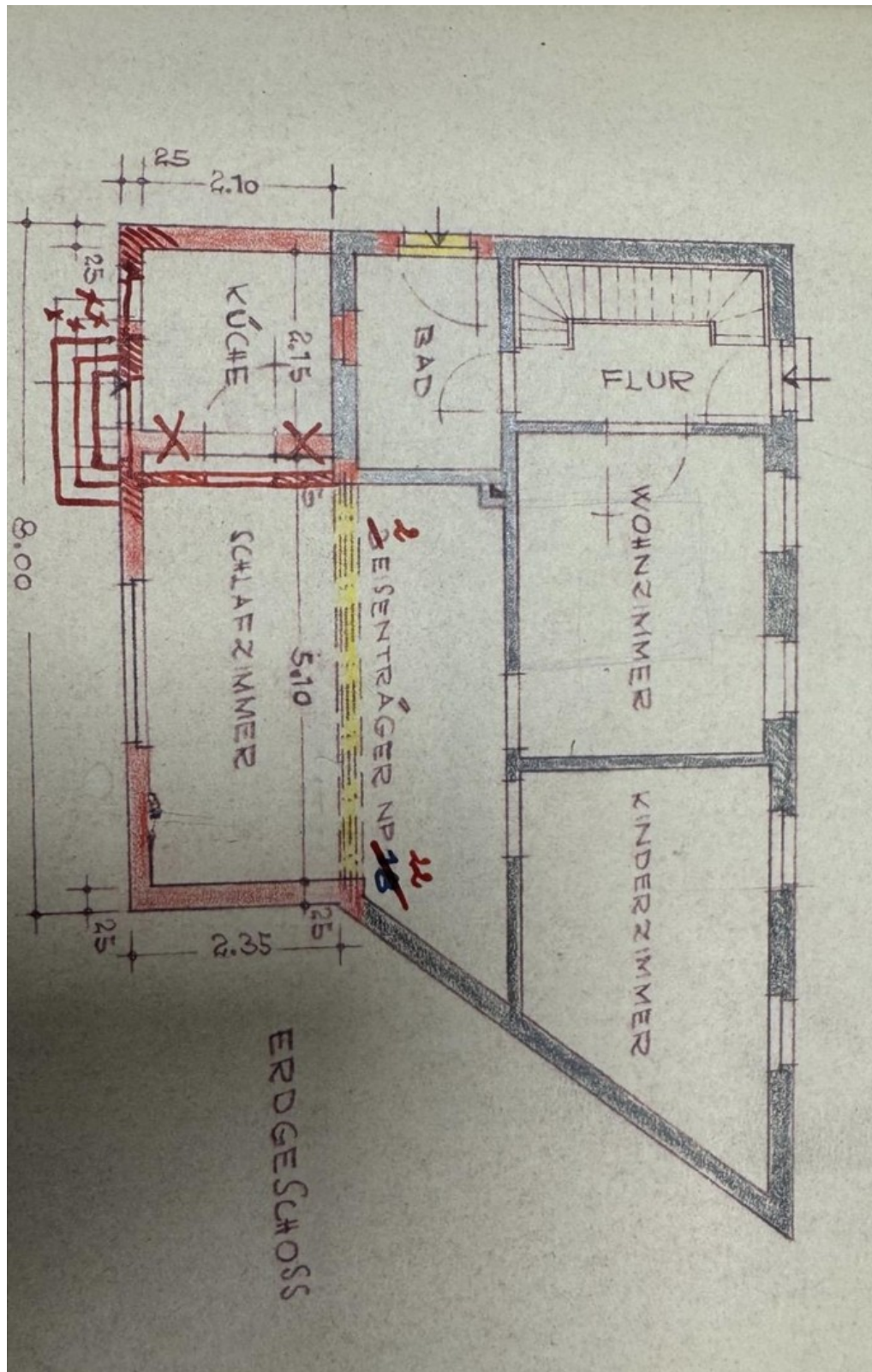
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

