

Exposé

Reihenhaus in Nürnberg

Familienfreundliches Reihenhaus mit freiem Feld- und Waldblick in Nürnberg-Herpersdorf



Objekt-Nr. **OM-445870**

Reihenhaus

Verkauf: **679.000 €**

90455 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	213,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	149,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	83,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Reihenmittelhaus vereint modernes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Lage: Direkt am Waldrand gelegen, mit freiem Blick über angrenzende Felder, bietet es eine Ruhe und Weite, wie es in dieser Form bei Reihenhäusern äußerst selten ist. Familien, die naturnah wohnen möchten, und zugleich die Vorteile Nürnbergs schätzen, finden hier ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Beschreibung:

- Reihenmittelhaus (im Versatz gebaut) - Bj 2009
- 149 qm Wohnfläche
- voll unterkellert
- beheizte Kellerräume in Wohnraumhöhe
- Dachausbau
- Stellplatz
- Garage optional
- Energieklasse B (56 kWh)
- Gasheizung und Holzofen

Ausstattung

Zusätzliche Ausstattung:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad
- Außenrollos an jedem Fenster, inkl. Dachfenster
- Haustüre aus Vollholz
- Treppe aus Vollholz
- Offene Galerie im Dachgeschoss
- Kinderzimmer kann bei Bedarf geteilt werden, Vorbereitung vorhanden
- hochwertige Fliegengitter an den Fenstern und Terrassentüren
- Stellplatz hat einen Zugang zum Garten, Anschluss von E-Auto möglich (Zugang vorhanden)
- Garage inkl. Elektroantrieb und Stromanschluss (optional zusätzlich erwerbbar)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte senden Sie uns bei Interesse eine kurze Beschreibung zu Ihrer Person sowie eine Angabe zum geplanten Finanzierungsrahmen. Dies ist ein Privatverkauf ohne zusätzliche Provision.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Nürnberg-Herpersdorf, einer besonders familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage im Nürnberger Süden. Ein herausragendes Merkmal ist die direkte

Lage am Waldrand mit freiem Blick über angrenzende Felder, die ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Naherholung bietet – eine Seltenheit bei Reihenhäusern.

Für Familien bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen:

- Direkt am Waldrand, die Natur ist direkt vor der Tür
- 2 Spielplätze fußläufig (100m und 300m)
- Krippe, Kindergarten, Hort & Grundschule ca. 200m
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke & Ärzte ca. 500m
- Auflademöglichkeit für E-Auto

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Freier Blick aus Küche



Küche

Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich



Wohnzimmer mit Holzofen

Exposé - Galerie



Wohlige Wärme

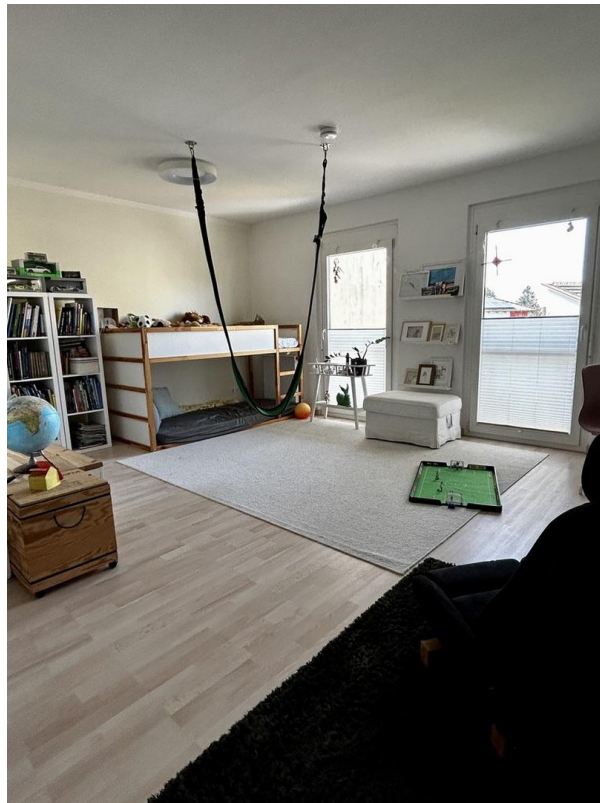


Freundlicher Flur

Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer



Kinderzimmer (teilbar)

Exposé - Galerie



Helles Bad



Bad

Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Dachbereich



Büro/Homeoffice

Exposé - Galerie



Fernblick über Felder



Hobbybereich/Künstlereck

Exposé - Galerie



Empore im Dachgeschoss



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Ausblick

Exposé - Galerie



Grüner Garten zum Entspannen



Gäste WC



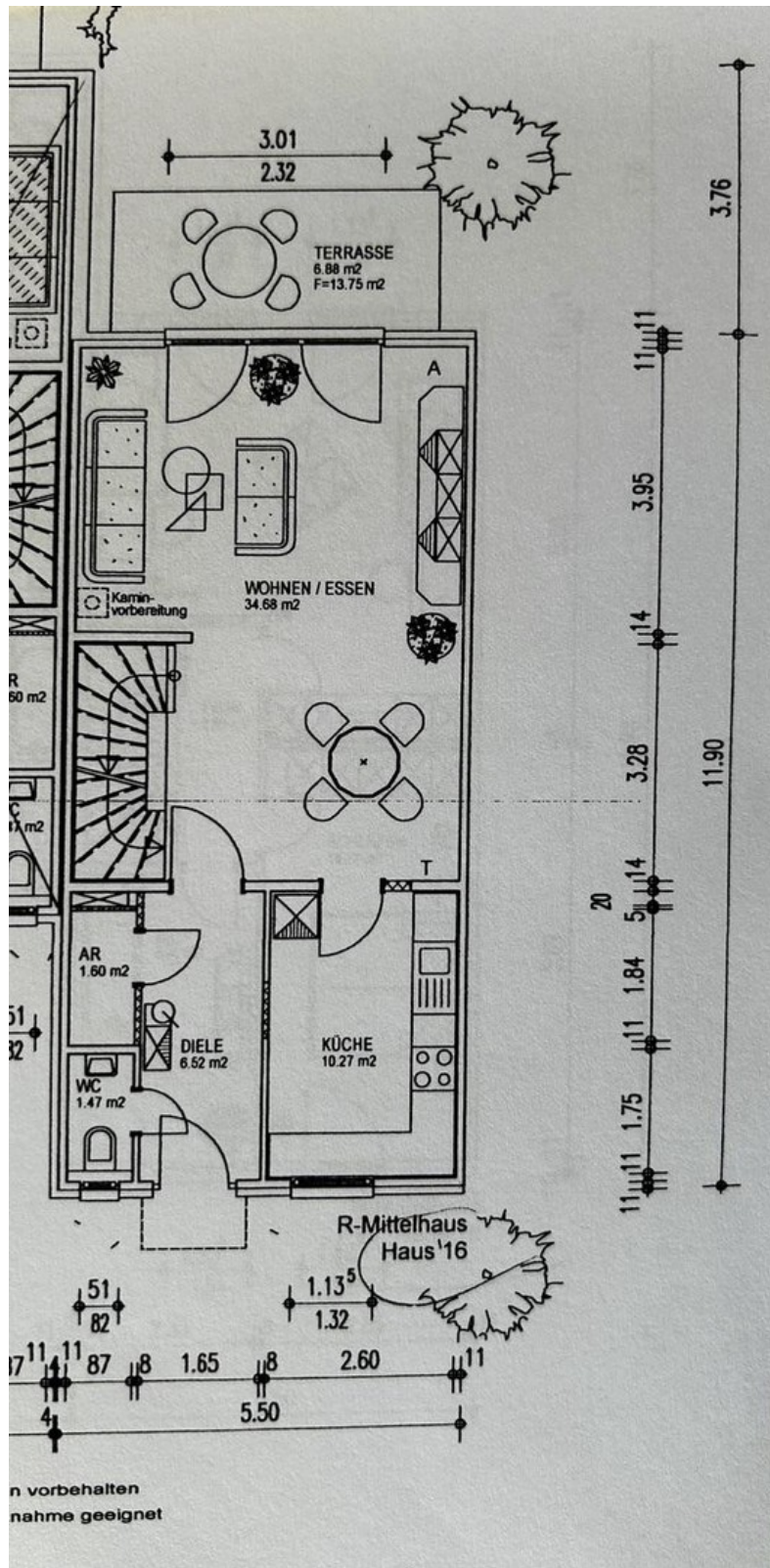
Blick aus Fenster am Morgen

Exposé - Galerie



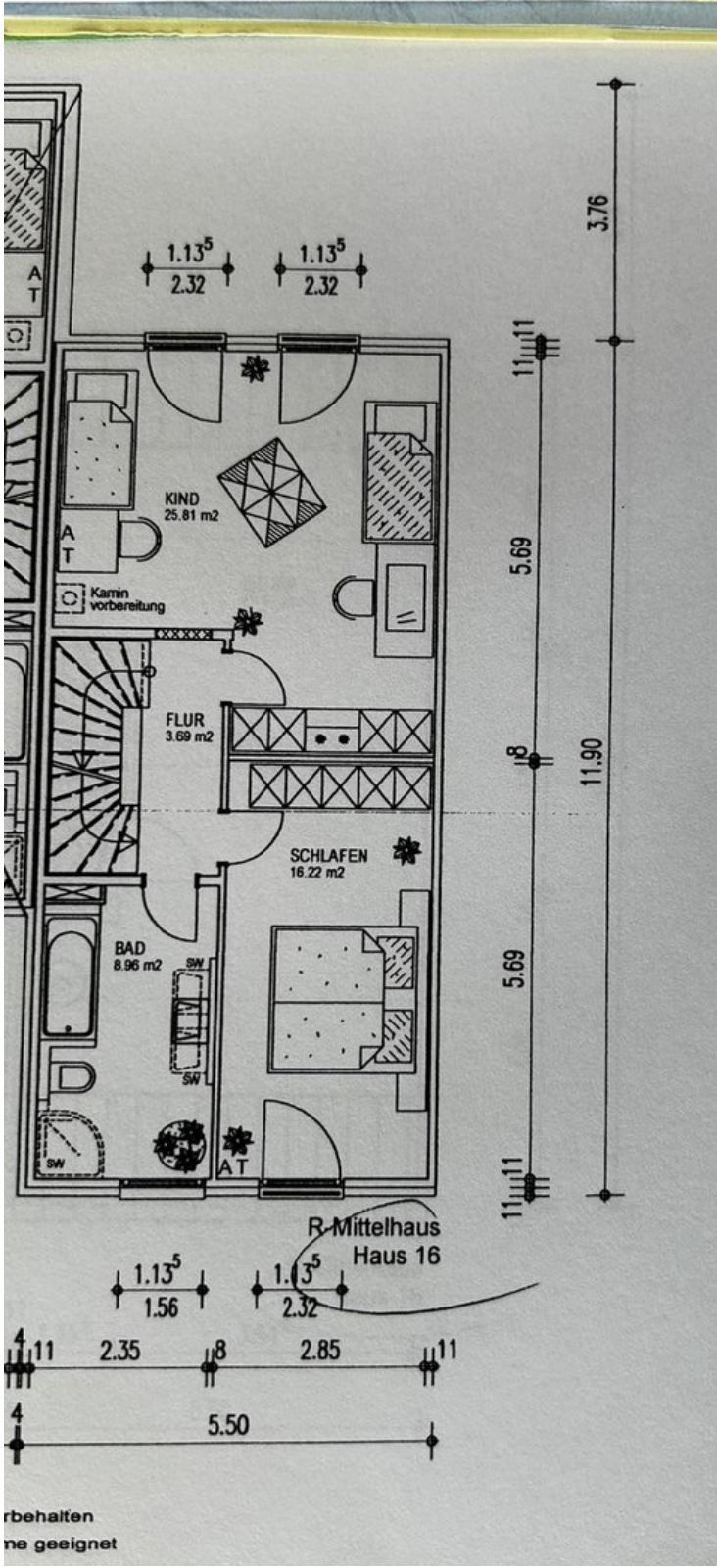
Blick aus Fenster am Abend

Exposé - Grundrisse



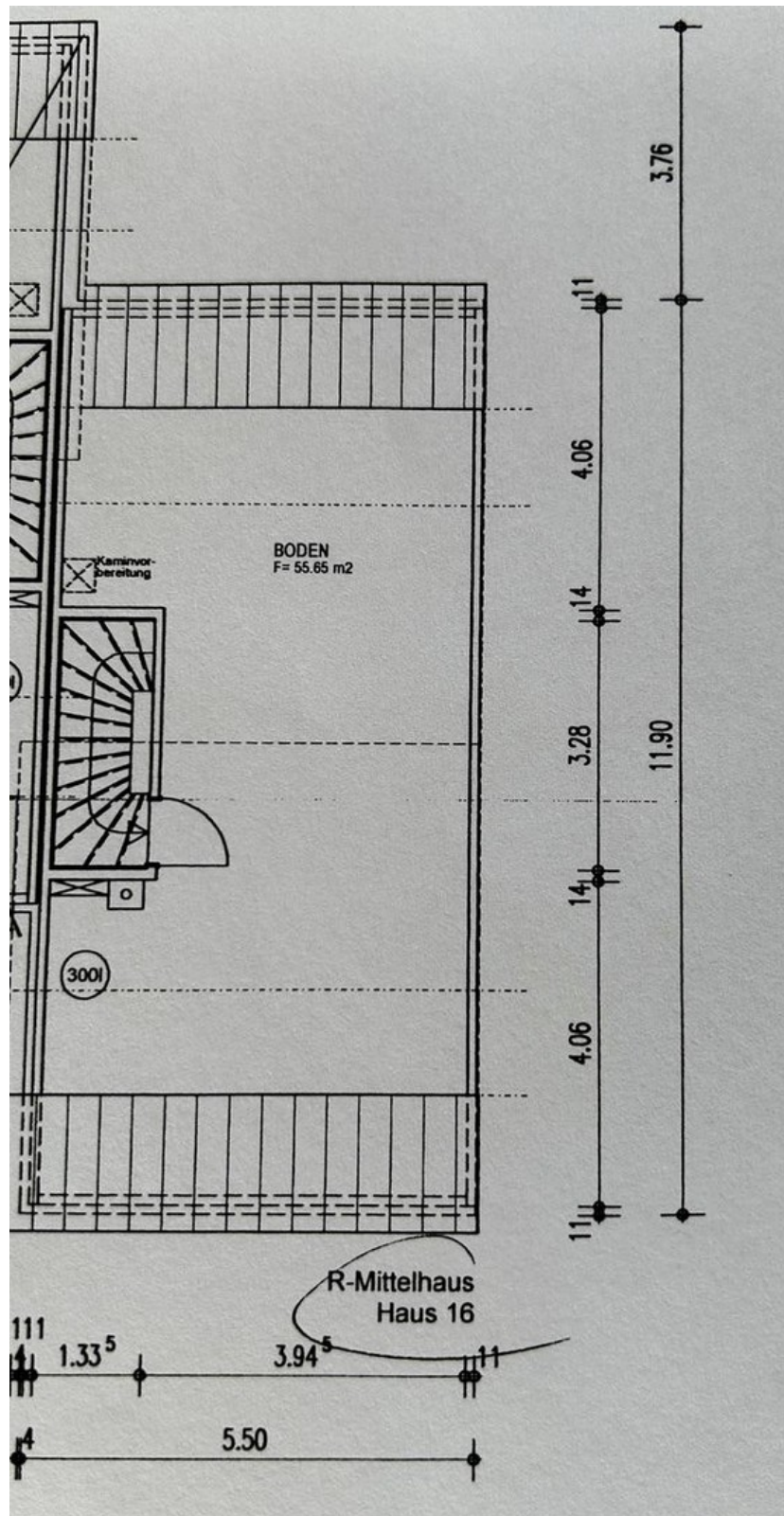
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



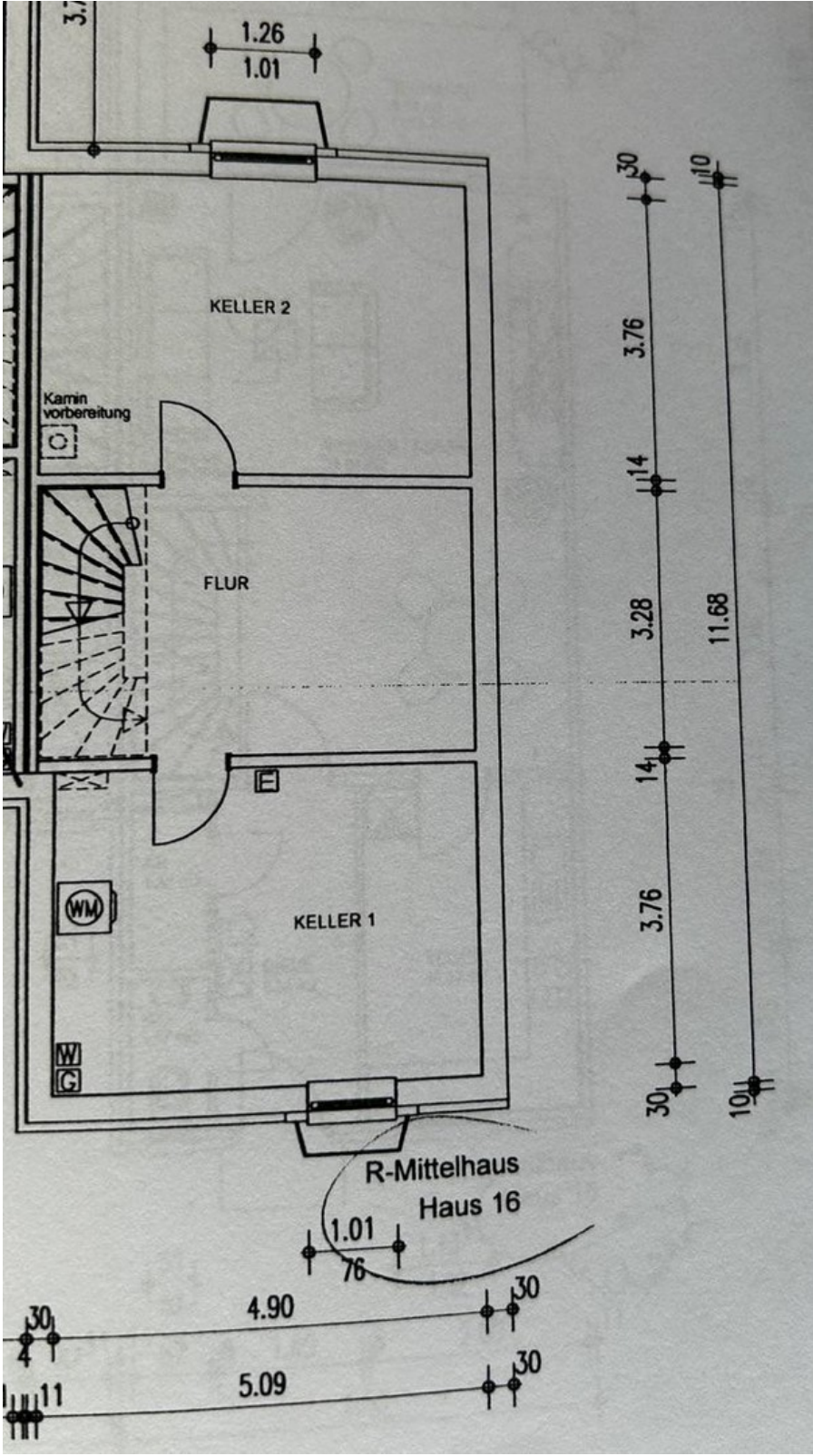
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



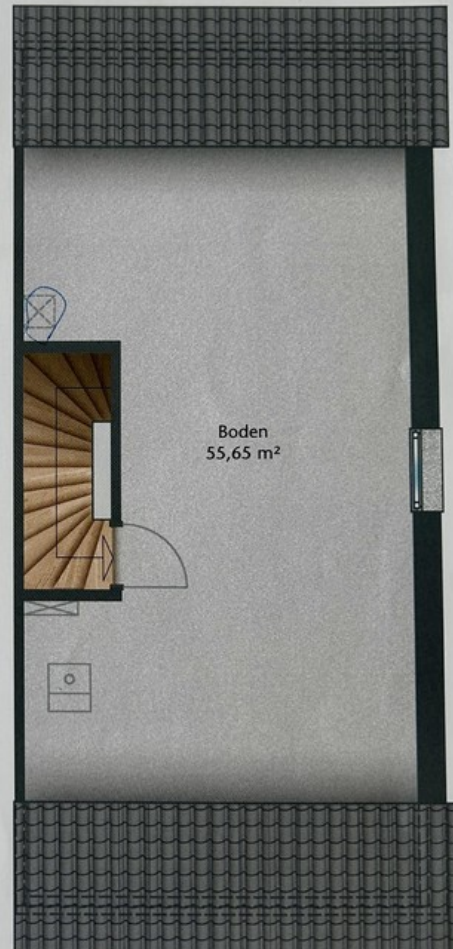
Keller und Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Maßstab 1 : 75 – 1 cm : 0,75 m
Dargestellte Ausstattung und Bodenbeläge sind beispielhaft.
Maßgeblich ist die Baubeschreibung.



**WOHNEN
AM WALDRAND**
Herpersdorf



OBERGESCHOSS mit einem Kinderzimmer

Kind	25,81 m ²
Schlafen	16,22 m ²
Flur	3,69 m ²
Bad	8,96 m ²
Gesamt (Wohnfläche)	54,68 m²

DACHGESCHOSS nicht ausgebaut

Boden	55,65 m ²
Gesamt (Nutzfläche)	55,65 m²

1. Obergeschoss und Dach