

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Nürnberg

### Exklusiv modernisierte Doppelhaushälfte in Bestlage Nürnberg-Fischbach



Objekt-Nr. OM-446079

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Tebelew

90475 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen. Ankommen. Genießen. – Exklusiv modernisierte Doppelhaushälfte in Bestlage Nürnberg-Fischbach

Ein Haus, das Ihnen all das abnimmt, was beim Immobilienkauf sonst Zeit, Nerven und zusätzliche Investitionen kostet.

Diese hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte in Nürnberg-Fischbach richtet sich gezielt an Käufer, die bewusst auf aufwendige Renovierungen verzichten möchten und stattdessen ein Zuhause suchen, das vom ersten Tag an funktioniert.

Das im Jahr 1996 errichtete Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Dabei wurden erhebliche Investitionen im sechsstelligen Bereich in Qualität, Komfort und Energieeffizienz getätigt.

Das Ergebnis ist ein Gesamtpaket, das in dieser Form nur selten am Markt verfügbar ist.

## Ausstattung

Grundstück & Flächen

Grundstück gesamt: ca. 380 m<sup>2</sup>

davon ca. 330 m<sup>2</sup> Eigentum

ca. 50 m<sup>2</sup> zusätzliche Gartenfläche (dauerhaft günstig gepachtet)

Wohnfläche: ca. 165 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (Keller): ca. 55 m<sup>2</sup>

Voll unterkellert (weiße Wanne)

Ausstattung & Besonderheiten

Wohnen & Innenraum

Der Innenbereich überzeugt durch hochwertige Materialien, klare Gestaltung und ein großzügiges Raumgefühl:

Offener Wohn-/Essbereich durch architektonischen Durchbruch

Exklusive Markenküche (2021) mit Quooker & Naturstein-Arbeitsplatte

Hochwertige Parkettböden & Echtholzelemente

Neue Massivholztreppe (Eiche, 2024)

Moderne Bäder auf gehobenem Niveau

Masterbad (2018):

Begehbare Dusche

Großformatfliesen (60x120 cm)

Maßgefertigte Eiche-Massivmöbel vom Schreiner (optional)

Fußbodenheizung

Elektrische Rollos im EG

Zusätzlich:

Zweites Bad im Dachgeschoss

Erneuerte Elektrik

Hochwertige Echtholz-Innentüren

Technik & Energie – spürbarer Mehrwert im Alltag

Hier wurde nicht nur modernisiert, sondern in Zukunftsfähigkeit investiert:

Photovoltaikanlage 12,6 kWp + 9,2 kWh Speicher

Intelligente Steuerung (SolarEdge App)

2 Wallboxen für Elektromobilität

4 Luft-Luft-Wärmepumpen (2024) – effizientes Heizen & Kühlen (A+++)

Moderne Gasheizung (2014)

Schwedenofen für zusätzliche Wohnqualität

Ergebnis: deutlich reduzierte laufende Energiekosten bei gleichzeitig hohem Komfort

Außenbereich – Ihr privater Rückzugsort

Der Garten wurde aufwendig neu angelegt und bietet eine perfekte Kombination aus Design und Funktionalität:

Zwei großzügige Terrassen:

Premium-Pergola mit elektrischen Lamellen, Beleuchtung & Seitenmarkisen

Zweite Terrasse mit elektrischer Markise (optional)

Automatische Bewässerungsanlage

Mähroboter

Hochwertige Gartenanlage mit viel Privatsphäre

Parkmöglichkeiten

Garage

Extra großer, geschlossener Carport

2 zusätzliche Stellplätze

Modernisierungen im Überblick

2014: Gasheizung & Schwedenofen

2018: Komplett neues Masterbad, Bad DG, neue Elektrik

2021:

Hochwertige Küche

Öffnung Wohnbereich

Garten & Terrassen komplett neu

Gäste-WC erneuert

Echtholz-Türen

2022: PV-Erweiterung + Speicher, Wallboxen

2024: Neue Eichenholztreppe, Klimasysteme

Besonderheiten

Kein Renovierungsstau – sofort nutzbar

Hochwertige Gesamtinvestitionen bereits erfolgt

Kombination aus klassischer Substanz & moderner Technik

Seltenes Gesamtpaket in dieser Lage

Verfügbarkeit

Bezugsfrei ab 2027

Fazit

Ein Angebot für Käufer, die nicht einfach ein Haus suchen –

sondern ein Zuhause, das vom ersten Tag an überzeugt.

Einziehen. Ankommen. Genießen.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Fischbach zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Nürnberger Süden. Die Kombination aus ruhigem, grünem Umfeld und gleichzeitig hervorragender Anbindung macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Distanz. Gleichzeitig bieten nahegelegene Wälder und Naherholungsgebiete einen hohen Freizeitwert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



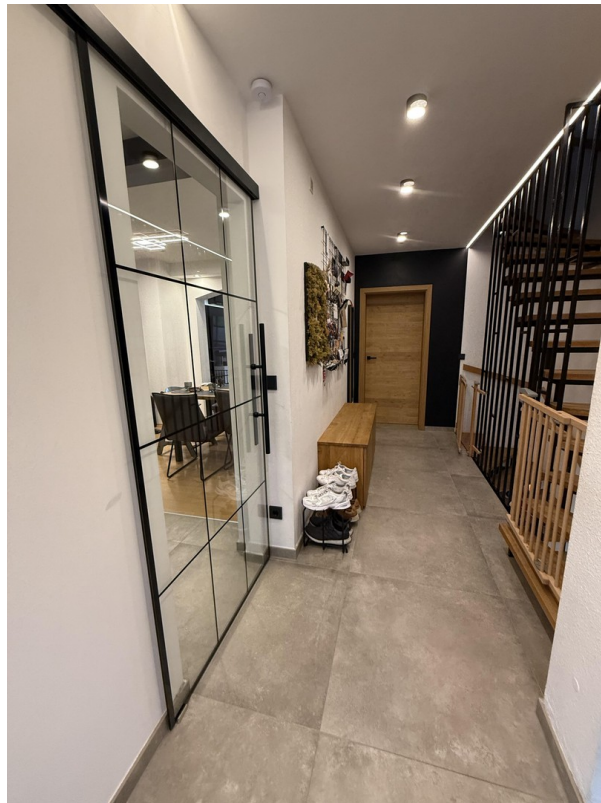
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



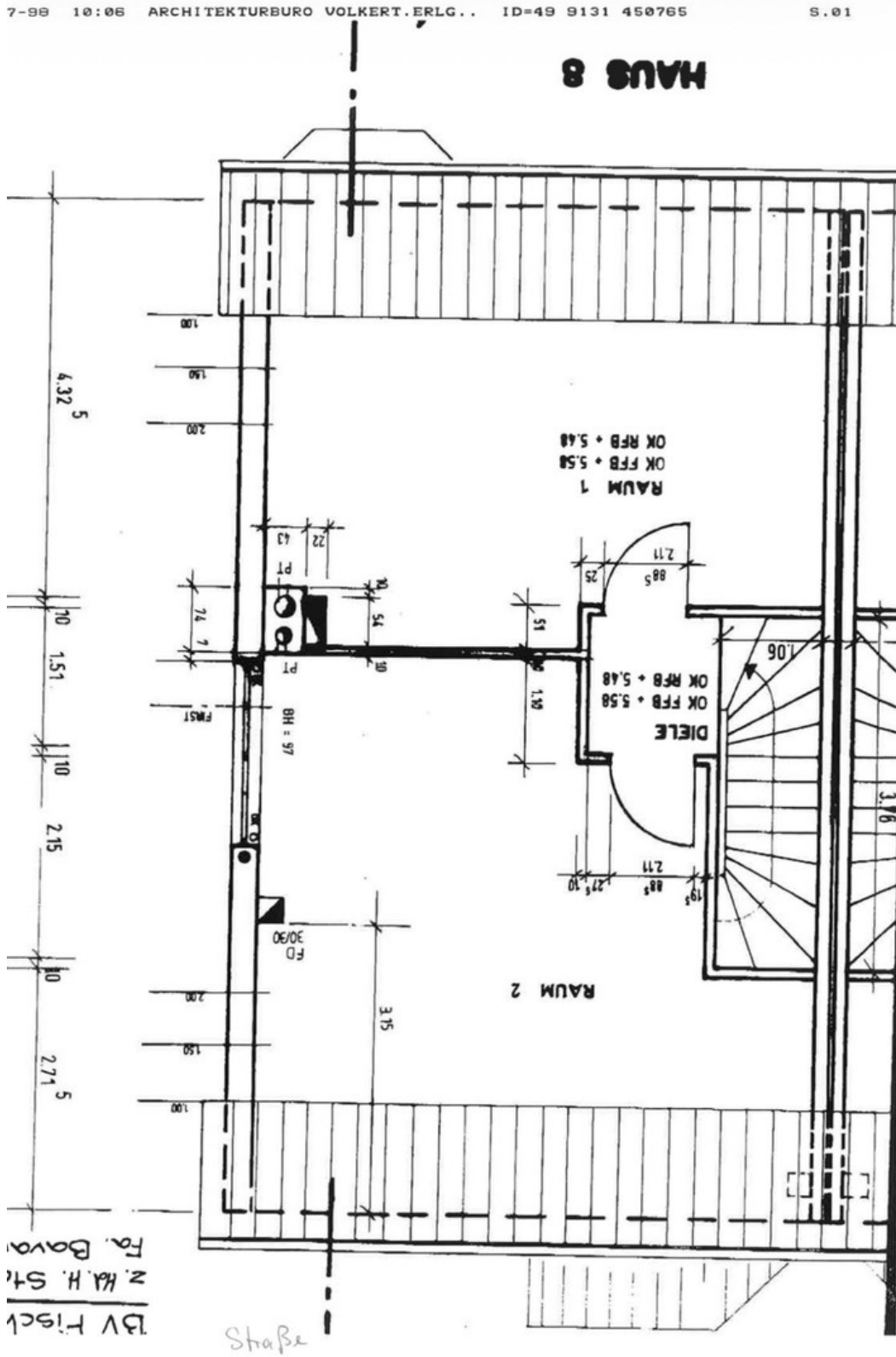
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

