

Exposé

Reihenendhaus in Heroldsberg

Reiheneckhaus in TopLage provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-458949

Reihenendhaus

Verkauf: **760.000 €**

90562 Heroldsberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	174,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Reiheneckhaus in TOP Lage in Heroldsberg provisionsfrei zu verkaufen***** Bezug sofort möglich

Die Immobilie wurde im Jahr ****2009**** in ****Massivbauweise**** fertiggestellt und gestaltet sich auf drei Wohnetagen und dem Untergeschoss zu perfektem Wohnraum für Paare und Familien aus.

Reiheneckhaus EG, 1.OG, 2.OG und komplett unterkellert, mit sonnigem Garten, und schöner großer Terrasse (ca.30qm) Bewässerungsanlage und Rasenmäroboter sowie biohort Gartenhaus 3x3m groß und großen Türen auf beiden Seiten. Die Außenbeleuchtung ist komplett smart steuerbar sowie in RGB möglich.

Moderne und hochwertiger Nolteküche in schwarz/weiß Kombination, die offen zum Wohnraum gestaltet ist mit Backofen, Dampfgarer und Wärmeschublade, Weinkühlschrank 2Zonen im Keller.

Offenes Wohnzimmer mit 2 Terrassentüren und Elektro Kamin mit RGB-Funktion

Außen vor dem Haus befinden sich 3 Stellplätze, sowie ein Müllhäuschen, Die Stellplätze und der Eingang wurden 2024 erst komplett neu gepflastert, der Eingang besteht aus hochwertiger Granit Stufe. vom Stellplatz aus geht es auch durch das Gartenhaus in den Garten. Der Stellplatz außen ist Videoüberwacht sowie der komplette Garten auch bzw. Das komplette Grundstück. Glasfaser 1Giga Bit vorhanden. Im EG befindet sich noch ein Gäste WC.

Helle und lichtdurchflutete Zimmer.

Im Keller sind 3 Räume 1x Waschküche, sowie 2 weitere Räume, mit 2 Kühlschränken, mit knapp 50qm für Hobby Werkstatt etc. Und auch ein Serverschrank inkl. Switch. Und Gas Zentralheizung.

Im 1.OG finden wir einen relativ großen Flur von dem es aus in 3Zimmer (2 oder 3 Kinderzimmer) und in ein großes Bad mit Dusche und Badewanne geht, mit 2 hellen Fenstern. Von dem Flur aus geht es in den 2.Stock, dort erwartet sie ein großes Studio mit über 40qm mit bodentiefen Fenstern, Klimaanlage und sonniger Terrasse sowie ein Bad mit Dusche, abgehängter Decke und Deckeneinbauspots in RGB.

Familienfreundliche und verkehrsberuhigte Wohngegend. Alle Einkaufsmöglichkeiten sogar fußläufig erreichbar.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Marktgemeinde Heroldsberg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im nordöstlichen Großraum Nürnberg und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die attraktive Lage vor den Toren Nürnbergs bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Umgeben von Wäldern, Wiesen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten genießen Bewohner ein ruhiges und grünes Umfeld mit hohem Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Nürnberger Innenstadt sowie Erlangen und der Flughafen Nürnberg sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Im Ort selbst befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Zahlreiche Vereine sowie Sport- und Freizeitangebote machen Heroldsberg zusätzlich zu einem lebenswerten Wohnstandort für alle Generationen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht Heroldsberg zu einer besonders attraktiven Adresse in Mittelfranken.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

