

Exposé

Doppelhaushälfte in Nürnberg

Neubau – Provisionsfrei vom Eigentümer (Effizienzklasse A+)



Objekt-Nr. OM-465358

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.285.000 €**

90455 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	221,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Überblick:

- Das Architektenhaus wurde im März 2023 fertiggestellt und umfasst eine Grundstücksfläche von 221 m²
- Modernster Komfort mit einer Wohnfläche von 127 m² und 50 m² Nutzfläche. Die gesamte Wohnfläche ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet
- Massive Ziegel-Bauweise – nachhaltig und energiesparend, wohngesund und ökologisch wertvoll – ohne zusätzliche Dämmung an der Außenwand
- Hochwertige Echtholz-Parkettböden sorgen für eine gemütliche Atmosphäre

Untergeschoss:

- Geräumiger Hauswirtschaftsraum
- Lagerfläche für Abstellmöglichkeit und Aufbewahrung
- Hobbyraum/Gästezimmer verfügt über technische Ausstattung und Fußbodenheizung

Erdgeschoss:

- Das Panoramafenster im Essbereich ermöglicht einen nahtlosen Übergang zwischen Küche und Wohnbereich
- Die freie Verglasung „über Eck“ sorgt für einen lichtdurchfluteten Raum und einen modernen Charakter
- Ein modernes Gäste-WC befindet sich ebenso im Erdgeschoss

Obergeschoss:

- Zwei helle, freundliche Schlafzimmer sowie ein geschmackvolles Bad mit großformatigen Feinstein-fliesen
- Die durchdachte Raumaufteilung kann optimal für Kinder- und Schlafzimmer genutzt werden
- Das Badezimmer enthält: Badewanne, WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper. Die Walk-In Dusche mit Glasabtrennung ist ein besonderes Highlight

Dachgeschoss:

- Vom Homeoffice gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse mit fantastischem Ausblick in die Natur
- Das zweite Zimmer kann auch als Ankleidezimmer oder weiteres Kinder-/Schlafzimmer genutzt werden

Außenanlagen:

- Gepflegter Außenbereich mit großer Terrasse sowie eine Rasenfläche von insgesamt 70 m²
- Die Markise (vollelektrisch, Anthrazit) setzt optisch ansprechende Akzente und bietet zuverlässigen Schutz bei Sonne und Regen
- Beleuchtungen, Außenwasserhähne und mehrere Außensteckdosen sind vorhanden
- Die geschlossene Box für Fahrräder, Gartengeräte etc. sowie die Sichtschutzelemente sind an den Außenseiten mit einer eleganten Holz-Rhombus-Schalung verkleidet und verleihen den Außenanlagen einen nachhaltigen Charakter
- Überdachter Carport

Ausstattung

- Unabhängig von Öl und Gas – dank einer innovativen Luftwärmepumpe für Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung
- Der Kochbereich besticht durch eine offene, maßgeschneiderte Einbauküche der Firma Segmüller mit hochwertigen Geräten von SIEMENS und AEG
- Kubische Bauweise und optimale Sonnenausrichtung sind ideal für eine PV-Anlage
- Steckdosen, Wechselschalter (auch im Außenbereich) und LAN-Dosen sind auf allen Stockwerken mehrfach vorhanden
- Im Carport befindet sich ein Anschluss für eine E-Ladestation

Fußboden: Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Highlights der Neubau-Immobilie (Exposé auf Anfrage):

- Hochwertige Bauqualität (massive Ziegel-Bauweise)
- Innovative Luftwärmepumpe (Effizienzklasse A+)
- Wohnfläche von insgesamt 127 m² auf 4 Etagen
- 5 Zimmer + 2 zusätzliche Räume im Keller
- Fußbodenheizung in allen Schlaf- und Wohnräumen
- Carport mit Anschluss für E-Ladestation
- Große Dachterrasse mit 14 m²
- Neuangelegter Garten mit 70 m²
- Sichtschutzelemente
- Elektrische Markise und Raffstores im Erdgeschoss
- Echtholz-Parkettböden
- Maßgeschneiderte Einbauküche
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Walk-In Dusche mit Glasabtrennung

Lage

Die Neubau-Immobilie zeichnet sich durch eine naturnahe und dennoch stadtnahe Lage aus.

Infrastruktur:

Ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt und den Nah- und Fernverkehr. Die Stadtbusse ermöglichen eine direkte Verbindung an das U-Bahnnetz. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Supermärkte, Drogerie) sowie Restaurants. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar.

Einrichtungen:

Der Stadtteil ist gut mit Bildungs- und Gemeindevorrichtungen versorgt. Kitas, Kindergärten und weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung.

Freizeit und Natur:

Die Wohnlage ist geprägt von zahlreichen Grünflächen und Wäldern, die zu Spaziergängen und Rad-touren sowie weiteren Freizeitaktivitäten einladen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,06 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



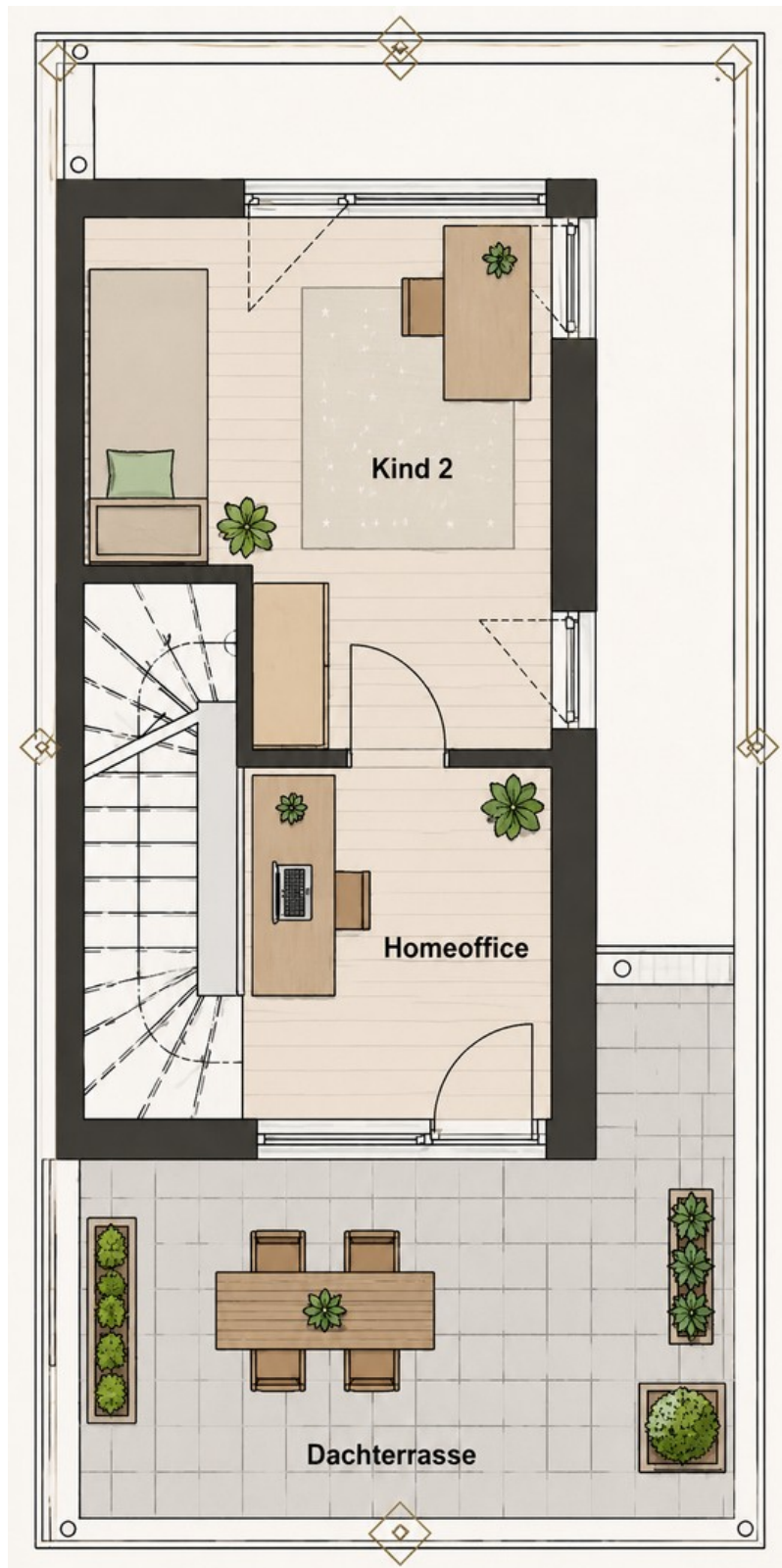
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

