

Exposé

Einfamilienhaus in Nürnberg

Freistehendes Einfamilienhaus in Traumlage am Waldrand - provisionsfrei.



Objekt-Nr. **OM-467085**

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

90475 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	985,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	209,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	81,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser wunderschönes, freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1972) im malerischen Nürnberger Stadtteil Brunn. Das voll unterkellerte Gebäude in Massivbauweise besticht durch seine direkte Lage am Waldrand und steht am Ende einer kleinen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Dank der Südhanglage genießt das Haus besonders viel Sonne. In dem großen Garten ist es herrlich ruhig und idyllisch. Auf ca. 209 m² Wohnfläche und 4 Zimmern bietet das Haus viel Platz zum Wohlfühlen. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 985 m².

Raumaufteilung :

Erdgeschoss:

Hier erwartet Sie ein sehr großer Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC, zwei Zimmer sowie ein großer, einladender Flur. Große Panoramafenster bieten einen traumhaften Blick ins Grüne. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die überdachte, von Außen nicht einsehbare Terrasse mit einem gemütlichen Außenkamin.

Untergeschoss (viel Platz für Hobbys & Fuhrpark):

Im UG befinden sich der Heizungs- und Waschraum, ein Vorratsraum, eine Werkstatt sowie ein weiterer großer Hobby-Raum. Die integrierte Doppelgarage ist direkt über die großzügig gestaltete Einfahrt erreichbar. Zudem bietet ein kleiner, praktischer Raum im Haus idealen Platz für Ihre Gartengeräte.

Dachboden:

Der Dachboden sorgt für reichlich zusätzliche Stellfläche.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus wurde in den letzten Jahren fortlaufend gepflegt und umfangreich renoviert:

- Einbau einer effizienten Öl-Brennwert- und Solarthermieanlage (2017)
- Neuer Kaminofen im Wohnbereich (2017)
- Erneuerung der Kamineinfassungen (2019)
- Neue Fenster mit elektrischen Rollläden (2018-2021)
- Austausch der Wasserleitungen (2020)
- Komplette Erneuerung von Badezimmer und Gäste-WC (2021)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (2021)
- Erneuerung des Dachfirsts (2022)
- Teilweise Erneuerung der Fußböden (2023)
- Neue Einbauküche (2024)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Der nürnbergere Stadtteil Brunn liegt umgeben von Wäldern im Südosten Nürnbergs. Trotz der ruhigen Lage verfügt man hier über eine gute Verkehrsanbindung in die Nürnberger Innenstadt per Buslinie (nach N-Fischbach und N-Langwasser) sowie über eine schnelle Autobahnanbindung an die A3.

Infrastruktur:

Apotheke, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Eingang Aussen



Flur OG

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich und Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Arbeitszimmer o. Gästezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

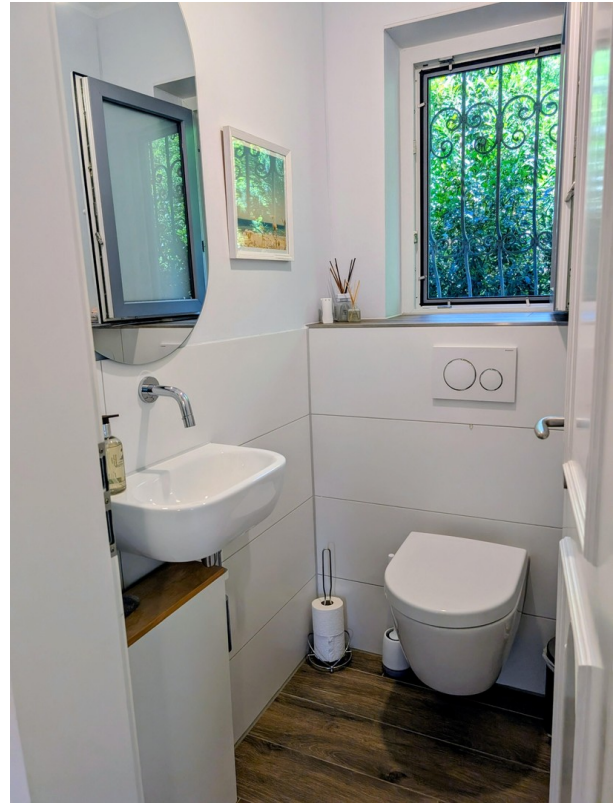


Bad mit Fenster

Exposé - Galerie



Walk-In Duscher



Gäste WC



Flur UG

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Terrasse mit Kamin

Exposé - Galerie



Seitliche Terasse



Garten mit Waldblick

Exposé - Galerie



Gartenansicht v. Terasse



Garten abends

Exposé - Galerie



Garten im Schnee



Hausansicht Garten Winter

Exposé - Grundrisse

