

Exposé

Reihenendhaus in Nürnberg

Exklusives Reihenendhaus im Bungalow-Stil mit Galerie, Pool und traumhaften Garten



Objekt-Nr. OM-474845

Reihenendhaus

Verkauf: **890.000 €**

90453 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	705,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus wurde 1978 in solider Massivbauweise errichtet und präsentiert sich heute als attraktives Zuhause mit durchdachtem Grundriss und großzügigen Außenflächen.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von 155 m² und Terrassenflächen von über 60 m².

Das Grundstück in absolut ruhiger Lage, ist durch die umgebenden Nachbargärten geschützt und von außen nahezu nicht einsehbar. Der umlaufende Garten ermöglicht unter anderem einen direkten Zugang zum Grundstück über die Garage.

Der Pool mit einer Größe von 4 x 8 Metern ist mit einer Solar-Flex- Schwimmbadheizung ausgestattet. Mit der vollautomatischen Temperatursteuerung verlängert sich dadurch auch die Badesaison.

Das Objekt wurde über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich modernisiert und mit großem Augenmerk auf Qualität gepflegt. Zu den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zählen unter anderem eine Pelletheizung mit aktuell neuer Elektronik, ein erneuertes Dach sowie eine Solarthermie Anlage zur Heizungsunterstützung.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Nürnberger-Stadtteil Katzwang.

Katzwang zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Nürnberger Süden. Hier wohnen Sie ruhig, familienfreundlich und naturnah, während sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind.

Der Main-Donau-Kanal ist nur ca. 300 Meter entfernt.

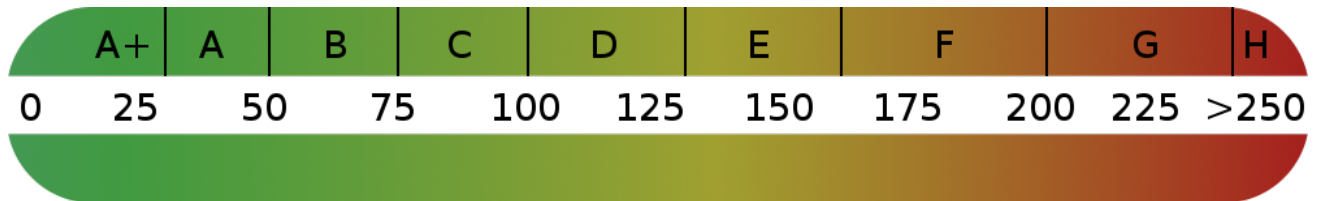
Auch das Ärztezentrum mit Apotheke befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Zu den familienfreundlichen Einrichtungen gehören neben Kitas und Schulen ein Hallenbad sowie das großes Sportzentrum.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Masterbad Bild 1



Masterbad Bild 2

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Esszimmer Bild 2



1 OG Galerie Bild 1

Exposé - Galerie



1 OG Galerie Bild 2



1 OG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



1 OG Kinderzimmer 2



1 OG Duschbad

Exposé - Galerie



Terrasse Bild 1



Terrasse Bild 2

Exposé - Galerie



Garten



Pool

Exposé - Galerie

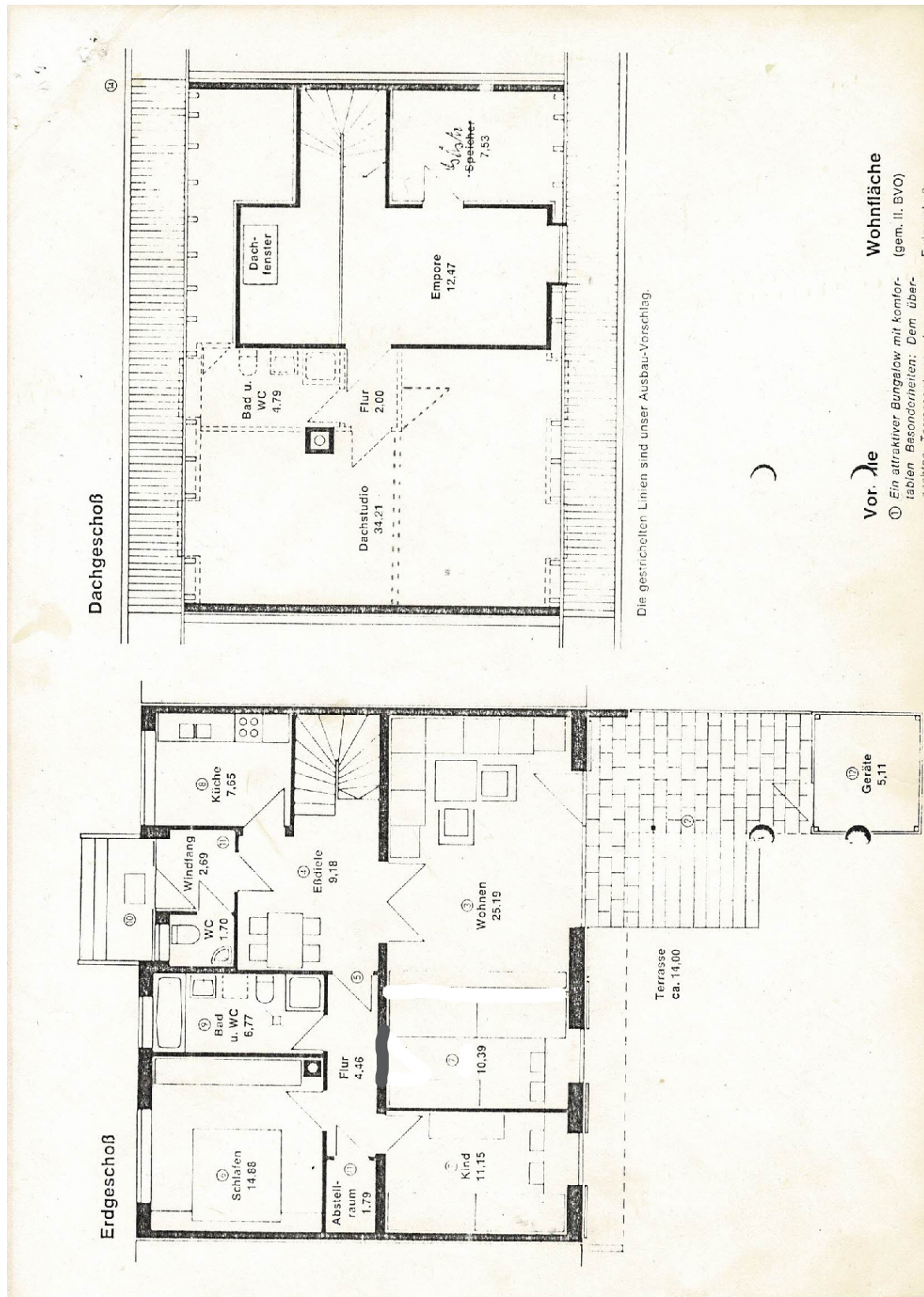


Waschkeller



Heizungskeller

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Vor. 12e

Wohnfläche

(gem. II. BVO)

Erdgeschoß	25,1
Wohnzimmer	14,8
Schlafzimmer	11,1
Kinderzimmer	10,3
Küche	7,6
Eßdielen	9,1
Bad mit Wanne, Dusche und WC	6,7
WC	1,7
Windfang	2,6
Flur	4,2
Abstellraum	1,7

- 3% für Putz	95,8
Wohnfläche	2,8

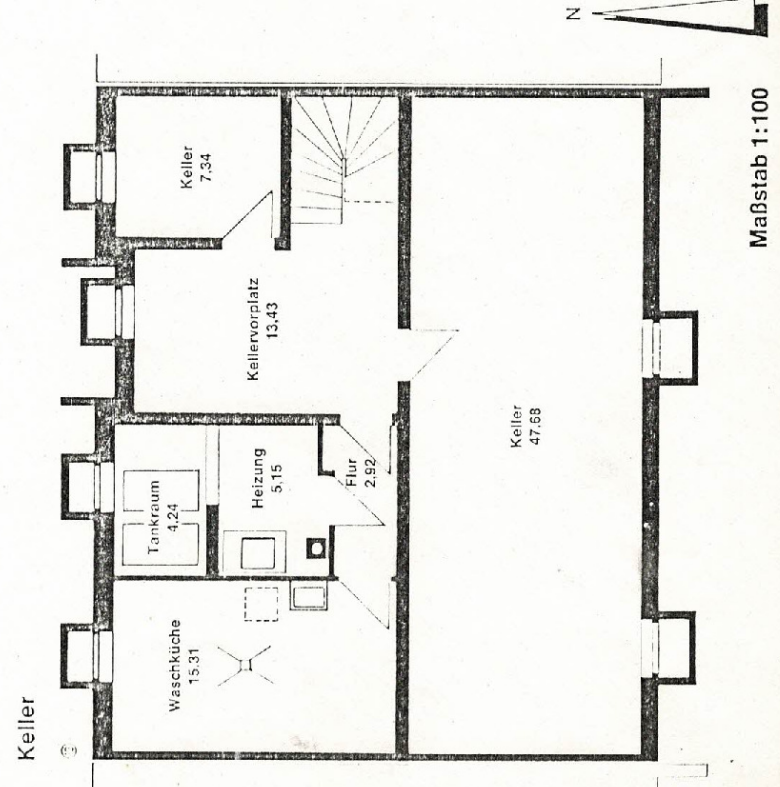
überdachte Terrasse	qm 92,9
Geräteraum	5,1

Keller	47,6
Kellerraum	7,3
Kellerraum mit Waschküche	15,3
Heizungskeller	5,1
Tankraum	4,2
Flur	2,9
Kellervorplatz	13,4

ausbaufähiges Dachgeschoß, unser Ausbau-Vorschlag:	
Empore	12,4
Dachstudio	34,2
Bad mit Dusche und WC	4,7
Flur	2,0
Speicherraum	7,5
Nutzfläche	qm 162,1



- Ein attraktiver Bungalow mit komfortablen Besonderheiten: Dem überdachten Terrassenrepekt, der neuen Wohnzimmer-Dimension und der Empore. Großzügiges Wohnen auf 255 qm Wohn- und Nutzfläche.
- Der überdachte Terrassenrepekt schützt Sie vor Wind, Weiter und neueren Blicken. So können Sie Ihren Garten besser genießen.
- Die neue Wohnzimmer-Dimension: Bei geöffneter Flügeltüre wird das Wohnzimmer optisch erweitert. Durch raumhohe Fensterflächen ein heller, freundlicher Wohnbereich mit Blick ins Grüne.
- Separate Eßdielen mit kurzem Weg zur Küche. Darüber die reizvolle Empore, bereits ausgebaut, mit Dachfenster.
- Klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich.
- Ein Traum-Schlafzimmer, gut zu möblieren.
- Zwei Kinderzimmer mit jeweils Stellflächen für zwei Betten. Genügend Platz für Nachwuchs oder Volls Eisenbahn.
- Hausfrauen-freundliche, sehr helle Küche.
- Komfort-Bad mit Wanne, Dusche und WC. Die Grundinstallation für ein zweites Waschbecken ist bereits vorhanden.
- Hauseingang mit Vordach. Damit Ihr Besuch nicht im Regen klingelt.
- Praktisch: die Garderoben-Nische und der Abstellraum.
- Ein Raum für Ihre Gartengeräte.
- Der Bungalow ist voll unterkellert und optimal nutzbar. Räume die beleuchtet und belüftet sind.
- Das Dachgeschoß haben wir zum Ausbau vorbereitet. Die Grundinstallationen sind bereits vorhanden. Dachfenster können problemlos eingebaut werden.



Maßstab 1:100