



## 90451 Nürnberg

N - Eibach, Familientraum auf 3 Wohnebenen mit Südhang!



**949.000 €**

Kaufpreis

**354,52 m<sup>2</sup>** **979 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer

**A.I.M.**

Angermüller Immobilien Management

**Ihr Ansprechpartner**

**A.I.M. Unternehmungsgesellschaft  
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25  
[immobilien@aim-ug.de](mailto:immobilien@aim-ug.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	354,52 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	979 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	25,73 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	949.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Verdient und zur

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.02.2022
gültig bis	23.02.2032
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	121,0
Primär-Energieträger	Öl



## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	1990



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Familientraum oder Mehrgenerationenlösung
- Ölheizung 1990 - Niedertemperaturkessel inkl. solarthermischer Anlage
- Drei voll nutzbare Etagen mit viel Tageslicht durch Südhang
- Lichtdurchflutet durch viele Fensterflächen
- Galerie mit Treppe ins DG
- Kinder und Elternbereich getrennt
- Schwimmbad mit Gartenzugang
- Sauna
- Hobbyraum
- Sehr viel Stellplatz durch Abstellräume, Abstellkammern und Kellerräume
- Tageslichtbad mit WC, Badewanne und Dusche im UG und DG
- Offener Kamin mit Klinkersteinen
- Solaranlage (defekt)
- Alarmanlage (defekt)
- Westbalkon mit Blick ins Grüne mit Abendsonne
- Südbalkon mit Blick ins Grüne
- Uneinsehbare Südterrasse mit Garten Zugang
- Alter Baumbestand
- Garten mit altem Baumbestand
- Werkstatt
- Gewächshaus
- Doppelgarage und Außenstellplätze



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Villa in Nürnberg-Eibach mit großem Grundstück. Die Villa erstreckt sich über drei Etagen mit zusätzlichem Dachgeschoss und Tiefkeller und bietet durch ihre Südhanglage viel Tageslicht. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch eine gehobene Ausstattung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer und ein Foyer mit offenem Kamin. Beide Räume haben direkten Zugang zum weitläufigen und uneinsehbaren Balkon mit Blick in den Garten. Die angrenzende Küche verfügt über eine große Speisekammer mit direktem Zugang in den oberen Gartenteil und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Ein besonderes Highlight auf dieser Etage ist das Arbeitszimmer, in dem man auch von zu Hause aus entspannt arbeiten kann. Ein Gäste-WC ist auf dieser Etage vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Studio mit Galerie, einem Schlafzimmer mit Balkon, einem Badezimmer und einer eigenen Küche. Die große Fläche bietet unterschiedlichste Verwendungszwecke in allen Lebensphasen, als Kinder- oder Gästebereich oder eigenständige Wohn- und Arbeitsfläche und für Mehrgenerationenwohnen. Durch die Fensterfronten ist auch diese Etage mit viel Tageslicht durchflutet.

Das Untergeschoss bietet weitere Räumlichkeiten. Das Elternschlafzimmer mit Tageslichtbad en Suite, ein Kinderzimmer/Gästezimmer, das auch als Hobbyraum genutzt werden kann. Zwei Kellerräume, die für die nötige Staufläche sorgen, ein weiteres WC, ein Badezimmer mit Dusche und eine Sauna sind ebenfalls vorhanden. Das Herzstück des Hauses bildet ein Schwimmbad mit phänomenalen Blick in den Garten, der an warmen Tagen für Abkühlung sorgt. Auch von hier ist die Terrasse begebbar, welche durch die Südhanglage uneinsehbar ist. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Im Keller befindet sich der Heizungsraum und eine Werkstatt mit Ausgang in den Garten.

Zur Immobilie gehört eine beheizte Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Familienglück und schenken Sie diesem Einmaligen Anwesen einen neuen Glanz. Vereinbaren Sie gerne noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Villa in Nürnberg!

## Lage

Die Villa befindet sich in einer familienfreundlichen Lage in Nürnberg-Eibach und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt mit kurzen Wegen zum öffentlichen Nahverkehr und mit guten Anbindungen in alle Richtungen Nürnbergs und dem Nürnberger Umland. Die Innenstadt Nürnbergs ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die nächste ÖVM Haltestelle erreichen Sie in nur 4 Gehminuten. Den Nürnberger Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in 27 Minuten. Auch das Stadtzentrum von Eibach ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage bietet somit eine gute Infrastruktur und ist ideal für Familien und Pendler geeignet.

## Sonstige Angaben

Wir bitten um schriftliche Kontaktaufnahme.























