



90455 Nürnberg

Sie suchen das Besondere - Hochwertiger Wohnkomfort in Weiherhaus



899.000 €

Kaufpreis

175 m²

Wohnfläche

806 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


In Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m ²
Grundstücksfläche	806 m ²
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	899.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.03.2024
gültig bis	25.03.2034
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	101,00
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Befeuern

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Das angebotene Architektenhaus wurde 1973 in Massivbauweise errichtet. Es erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von etwa 806 Quadratmetern und bietet eine Wohnfläche von rund 175 Quadratmetern. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand ohne erkennbaren Renovierungstau.

Besondere Merkmale des Hauses sind eine kleine Galerie, die die offene Wohngestaltung unterstreicht, sowie eine freitragende Holzterasse im Eingangsbereich, gefertigt aus afrikanischem Holz. Im Wohnbereich befindet sich ein offener Kamin bzw. Kachelofen, der für Gemütlichkeit sorgt. Große Glasfronten mit Schiebetüren im Wohn- und Essbereich schaffen eine helle und luftige Atmosphäre und führen zur sonnigen Südterrasse, die mit hochwertigem Granit und einem Zierbrunnen ausgestattet ist.

Für den Komfort gibt es ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie einen Keller mit einem großen Hobbyraum. Die Fenster sind mit doppelt verglasten Holzisiererglasfenstern ausgestattet, und im Erdgeschoss wurden im Jahr 2020 elektrische Rollos installiert. Die Heizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2021, die über einen Tank mit einem Fassungsvermögen von 15.000 Litern versorgt wird.

Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen einen separaten Kellerausgang, eine Dämmung aller Innenräume sowie ein vor etwa 10 Jahren erneuertes Dach. Außerdem gibt es ein neues elektrisches



Garagentor und eine hochwertige Doppelgarage mit Strom und Licht. Die Garten- und Hofanlage ist repräsentativ gestaltet und verfügt über ein elektrisches Schiebetor sowie ein Bewässerungssystem für den gepflegten Garten mit ansprechender Gartenarchitektur.

Wenn Sie das Besondere suchen, dann sind Sie hier richtig!
Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dem zeitlosen Glanz dieser Immobilie!



Beschreibung

- Baujahr: 1973
- Architektenhaus
- EFH in Massivbauweise
- ca. 806 m² Grund
- ca. 175 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer (EG: 2,5; DG 2,5)
- kleine Galerie unterstreicht die offene Wohngestaltung
- freitragende Holzterrasse im Entré mit afrikanischem Holz
- offener Kamin/ Kachelofen im Wohnbereich
- große Glasfronten mit Schiebetüren im Wohn-Ess-Bereich
- sonnige Südterrasse mit hochwertigem Granit und Zierbrunnen
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Keller mit großem Hobbyraum
- Holzisoliertglasfenster doppelt verglast
- Rollos im EG elektrisch (2020)
- Ölzentralheizung (2021) mit 15.000 l Tank
- separater Kellerausgang
- Dämmung aller Innenräume
- Dach vor ca. 10 Jahren erneuert
- neues elektrische Garagentor
- hochwertige Doppelgarage mit Strom und Licht
- repräsentative Garten- und Hofanlage
- elektrisches Schiebetor
- gepflegter Garten mit ansprechender Gartenarchitektur und Bewässerungssystem

Lage

Herpersdorf und Weiherhaus gehören zu den bevorzugten Wohngegenden Nürnbergs. Sie bilden zusammen mit den angrenzenden Ortsteilen Gaulnhofen, Worzeldorf, Pillenreuth den südlichen Stadtrand. Das Stadtzentrum von Nürnberg, aber auch die Autobahnanschlüsse erreichen Sie per Kfz in etwa 15 Minuten auf dem Frankenschnellweg oder über die Münchner Straße. Die nächsten größeren Städte und Gemeinden wie Schwabach und Wendelstein liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

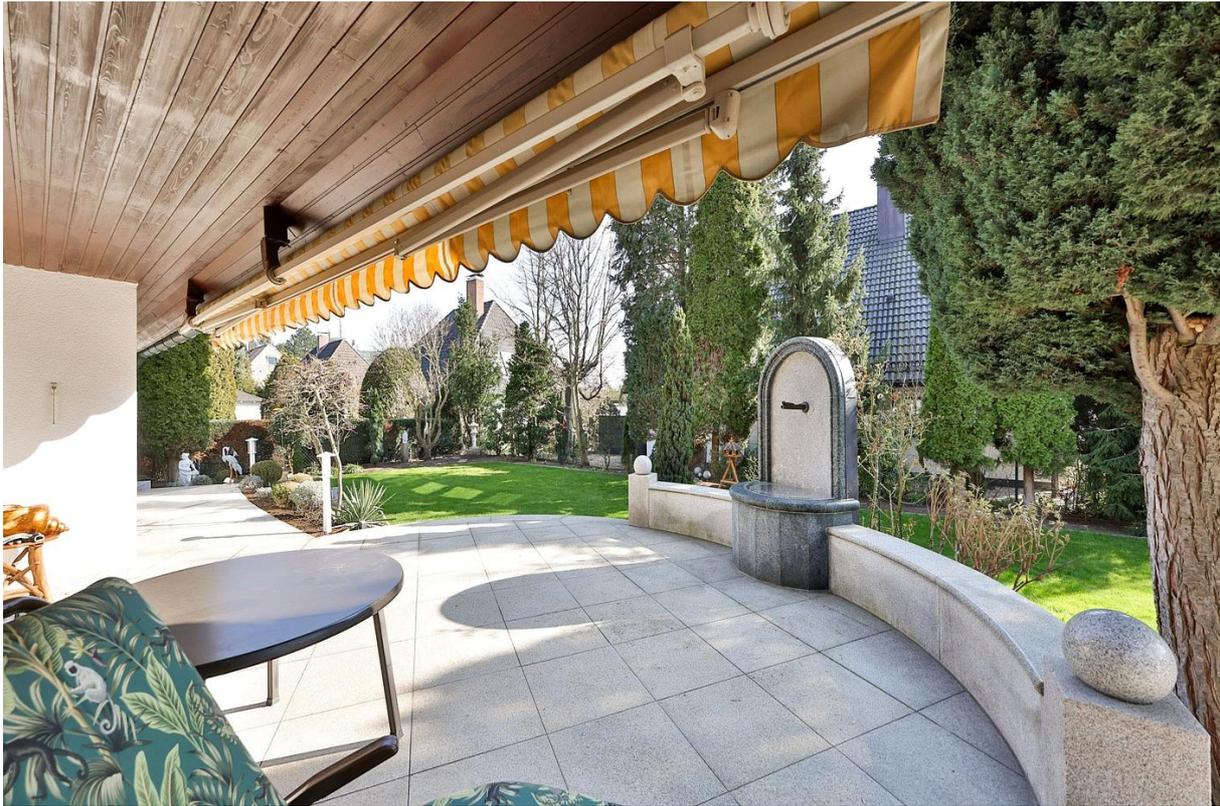
Die Buslinien 51, 52, 91 und N5 sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Cafés, Bäckereien, Metzgerei, Drogerie Rossmann, unterschiedliche Arztpraxen, Apotheken, zwei Supermärkte (REWE, ALDI), etc.

Eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten runden das vielseitige Angebot des täglichen Bedarfs ab.

Zu kurzen oder ausgedehnten Spaziergängen verlocken Fußwege durch Wald und Feld und sowie der alte Ludwigs-Kanal in Worzeldorf. Viele Spielplätze sowie ein großer Sportverein bieten sportliche Outdooraktivitäten für die ganze Familie.

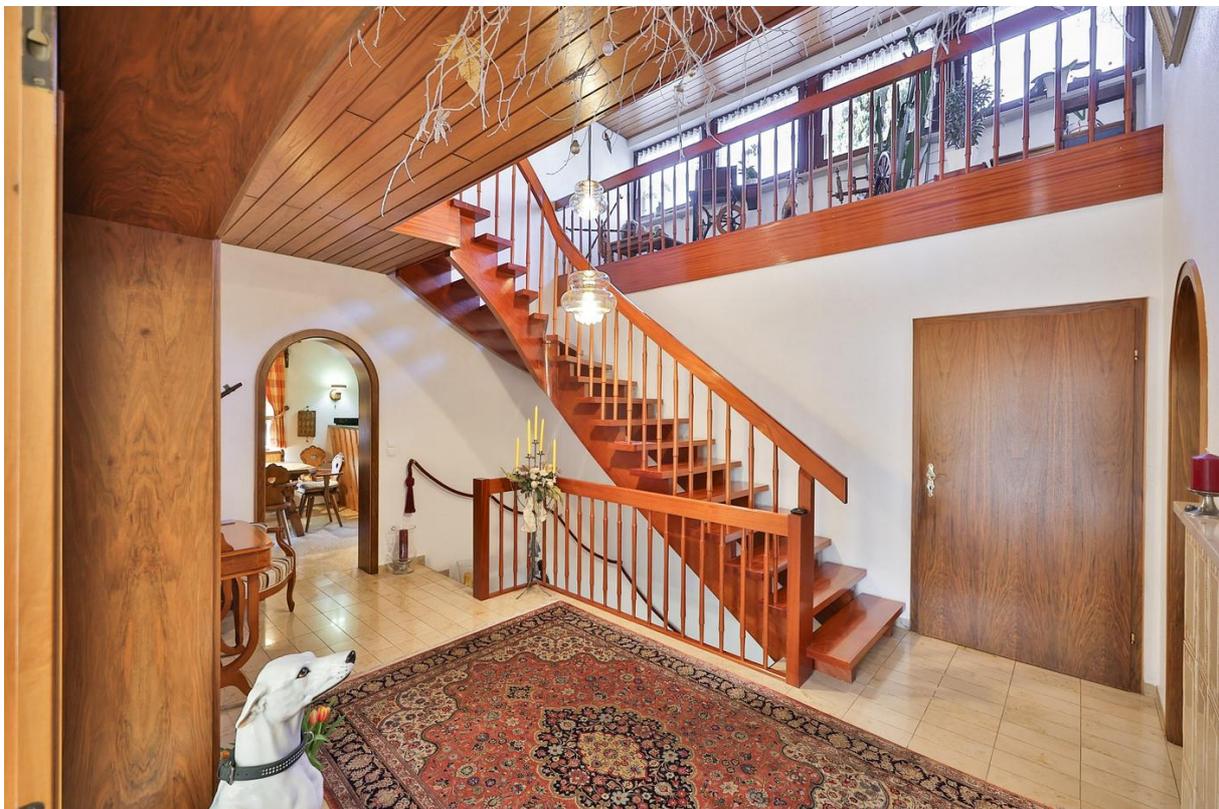
Genießen Sie die Vorzüge dieser exklusiven Stadtrandlage in bevorzugter Nachbarschaft!

















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

