



## 90469 Nürnberg

# Wohnidylle für Ihre Familie ... Zweifamilienhaus mit großem Grundstück



**645.000 €**

Kaufpreis

**166 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**786 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	246 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	786 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Zustand

Baujahr	1985
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	645.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### unterkellert

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



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Anwesen mit einem liebevoll angelegten Garten, einem Gartenhaus, einen Gewächshaus und einer Garage.

Das freistehende Zweifamilienhaus hat seinen Ursprung im Jahr 1985 und verfügt über eine stattliche Abmessung von ca. 9,2 Meter mal ca. 12 Meter.

Es verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> unterteilt in 6 Zimmer, 2 Bäder und 2 Küchen.

Das Wohnhaus bietet somit viel Platz für Ihre Familie. Es wurde in all den Jahren gehegt und gepflegt.

Sie werden bestimmt von der durchdachten Raumaufteilung und den angenehmen hellen Räumen begeistert sein.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>, unterteilt in

Diele, Flur ca. 8,9 m<sup>2</sup>

großem Wohn-/Essbereich ca. 34,5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>

Gästezimmer ca. 8,3 m<sup>2</sup>

Küche ca. 7,7 m<sup>2</sup>

Bad ca. 6,9 m<sup>2</sup>

Gäste-WC ca. 1,8 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>

Das Dachgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78,9 m<sup>2</sup>, unterteilt in

Diele ca. 3,8 m<sup>2</sup>

großem Wohn-/Essbereich ca. 27,8 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 11,3 m<sup>2</sup>

Gästezimmer ca. 8 m<sup>2</sup>

Küche ca. 4,9 m<sup>2</sup>

Bad ca. 6,4 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 6,7 m<sup>2</sup>

Das Kellergeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, unterteilt in

großen Hobbyraum ca. 23,7 m<sup>2</sup>

2 Kellerräume mit ja ca. 8,3 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>

Waschküche ca. 7,6 m<sup>2</sup>

Heizung- und Tankraum ca. 18 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise

voll unterkellert

großzügige Raumaufteilung

angenehm helle Räume

Isolierglasfenster in Holz Ausführung mit Rollläden

dekorative Marmorfensterbänke

jeweils ein großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten bzw. zum Balkon

2 Bäder mit Fenster

2 Einbauküchen

Kachelofen im Erdgeschoss

dekorative Kunststeintreppe vom KG bis zum DG

Waschmaschinenanschluss im Keller

Öl-Zentralheizung (2004)

Wasserspeicher (2013)

sichtgeschützte Südterrasse



großer Westbalkon

Bodenbelag:

Erdgeschoss:

Fliesen im Sanitärbereich und Küche

Teppichboden in den Wohnräumen, Diele und Flur

Fliesen in Diele und Bäder

Dachgeschoss:

Fliesen im Sanitärbereich und Küche

Parkettboden in den Wohnräumen, Diele und Flur

Kellergeschoss:

PVC und Fliesenboden

... und ein

großer, liebevoll angelegter Garten ...

ein kleiner Teich ist auch dabei ...

ideal für Gartenliebhaber!

massives Gartenhaus

Gewächshaus

komplett eingezäuntes Grundstück

Garage mit Sektionaltor

## Lage

---

einfach top

idyllisch und zentrumsnah

im Süden von Nürnberg

im bevorzugten Stadtteil Kettlersiedlung

in einer ruhigen Seitenstraße

nur Anliegerverkehr

eine begehrte Wohngegend mit hohem Freizeitwert und guter Rundumversorgung:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bushaltestelle, Schule, Kindergarten, Praxen etc. sind fußläufig zu erreichen ...

mit dem Auto fahren Sie in ca. 8 Minuten ins Zentrum -

zum Autobahnnetz sind es auch nur ca. 2 Autominuten ...

## Sonstige Angaben

---

Energiebedarfsausweis vom 23. Oktober 2023 mit folgenden Angaben: Endenergiebedarf 218,8 kWh, Öl, Baujahr Gebäude 1985, Baujahr Wärmekessel 2004, G































