

Charmantes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in beliebter Wohnlage von Nürnberg-Ziegelstein

90411 Nürnberg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 131013993



Wohnfläche ca.: **133 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **780.000 EUR**



Charmantes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten in beliebter Wohnlage von Nürnberg-Ziegelstein

Objekt ID	131013993
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	90411 Nürnberg
Wohnfläche ca.	133 m ²
Nutzfläche ca.	50 m ²
Grundstück ca.	485 m ²
Zimmer	4
Balkone	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1935
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Badewanne, Balkon, Bidet, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Satteldach, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % Für unsere Vermittlungstätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über diese Immobilie eine Provision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis, zu zahlen.
Kaufpreis	780.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahre 1935 in massiver Bauweise mit Vollkeller auf einem 485 m² großen Grundstück im beliebten Nürnberger Stadtteil Ziegelstein erbaut und bietet ca. 133 m² Wohnfläche sowie weitere nutzbare Fläche im ausgebauten Dachgeschoss von ca. 50 m². Im Laufe der Jahre, speziell 1977 und 1993, wurde die Immobilie umfassend umgestaltet und modernisiert.

Der Zugang erfolgt über einen gepflegten Vorgarten, der Sie zur eleganten Haustür mit Rundbogen führt. Das Erdgeschoss umfasst die Küche, ein Gäste-WC sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der Ihnen direkten Zugang zum sonnenverwöhnten Garten bietet.

Im Obergeschoss befinden sich das Tageslichtbad sowie zwei Schlafzimmer, wovon eines über einen zum Garten ausgerichteten Balkon verfügt. Über eine weitere Treppe gelangt man in das ausgebauten Dachgeschoss, welches flexible Nutzungsmöglichkeiten wie ein Büro, einen Hobbyraum oder ein zusätzliches Kinderzimmer bietet. Die großen Fenster erhellen den Raum und eröffnen einen schönen Ausblick ins Freie.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie im Keller, der sowohl über die innenliegende Treppe als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist.

Die Freiluftsaison können sie in dem idyllischen Garten mit südwestlicher Ausrichtung in vollen Zügen genießen. Der Terrassenbereich ist teilweise überdacht. Eine Einzelgarage sowie ein Geräteschuppen neben dem Haus runden das Angebot ab.

Über weitere Details informieren wir Sie gern in einem persönlichen Gespräch oder im Zuge eines ausführlichen Besichtigungstermins, zu dem wir Sie herzlich einladen.

Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Auch der Garten ist äußerst liebevoll angelegt und gepflegt.

Weitere Ausstattungsdetails:

- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Bidet, WC und zwei Handwaschbecken
- Heizung Öl-Brennwerttherme (Baujahr 2018)
- Balkon mit Süd-West Ausrichtung
- Gepflegter Garten mit Süd-West Ausrichtung
- Einzelgarage mit elektrischem Schwingtor, weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, Dachfenster aus Holz
- Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppichboden, Laminat
- Wandbeläge: Putz, Raufaser Tapete

Sonstiges



Bei allen Fragen zu dieser Immobilie stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite. Sämtliche Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	06.03.2024
Gültig bis	05.03.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1935
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	221,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Stichstraße in beliebter Wohnlage von Nürnberg-Ziegelstein, charakterisiert durch ihre hervorragende städtische Infrastruktur. In der Nähe finden sich alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, eine Auswahl an Restaurants und Cafés, Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten, medizinische Versorgung sowie praktische Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus ermöglicht die Lage des Hauses eine schnelle Anbindung an die Autobahn, lokale Krankenhäuser und den Flughafen, die alle in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar sind.

Ergänzend zu diesen Vorzügen zeichnet sich die Gegend durch ihre Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Parks aus, die für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Kulturelle Einrichtungen wie Museen und Galerien sowie regelmäßige Veranstaltungen bereichern das soziale und kulturelle Leben. Die günstige Lage bietet auch eine optimale Ausgangsbasis für Ausflüge in die umliegende Natur oder historische Stätten in der Region. Mit dieser umfassenden Palette an Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten stellt das Haus in Nürnberg-Ziegelstein einen attraktiven Lebensmittelpunkt dar, der den Bedürfnissen moderner Stadtbewohner in jeder Hinsicht gerecht wird.





Ansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Gäste WC



Wohn- & Esszimmer



Wohn. & Esszimmer mit Zugang zur Terrasse





Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Studio Dachgeschoss



Studio Dachgeschoss





Gartenansicht



Drohnenaufnahme



Grundriss

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Grundriss

Obergeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

