

# Super Familien-Reihenhaus in ruhiger Lage von Nürnberg Erlenstegen

90491 Nürnberg, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4982



Wohnfläche ca.: **80 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **80 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **388.000 EUR**



# Super Familien-Reihenhaus in ruhiger Lage von Nürnberg Erlenstegen

Objekt ID	N4982
Objekttyp	Haus
Adresse	90491 Nürnberg
Lage	1a
Wohnfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	147 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Gartennutzung
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	388.000,00
Kaufpreis	388.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1965 in Massivbauweise errichtete Reihenmittelhaus wird Sie nicht nur wegen seiner tollen familienfreundlichen Wohnlage begeistern.

Sie betreten das Haus über den großzügigen Eingangsbereich, der neben einem großen Einbauschränk noch ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, hier angeschlossen ist auch das Gäste-WC. Weiter gelangen Sie in die Küche sowie den Wohn- und Essbereich. Hier wird Ihnen direkt der wundervolle Blick auf die Terrasse und in den eingewachsenen, schönen Garten auffallen, der zu vielen lauschigen Stunden einlädt.

Begleiten Sie uns über den Treppenaufgang in die oberen Stockwerke. Der großzügige Flur erschließt alle Zimmer der Etage. Das innenliegende Badezimmer bietet Ihnen eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken inkl. Durchlauferhitzer. Ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, eines mit Zugang zum Balkon und schönem Blick in den Garten, schließen diese Ebene perfekt ab.

Das Dachgeschoss bietet Ihnen alle Möglichkeiten. Aktuell als Dachboden über eine Einschubtreppe erreichbar, können Sie (siehe Grundriss) hier einen zusätzlichen Studioraum mit zwei weiteren Zimmern schaffen. Vorarbeit wurde bereits geleistet!!

Der Kellerbereich teilt sich auf in zwei praktische Hauswirtschaftsräume sowie den Heizungsraum (Gasbrennwertheizung 2001). Praktisch! Ein Zugang in den schönen Garten ist vorhanden.

Warten Sie also nicht zu lange, denn hier erwartet Sie eine bezugsfreie Immobilie in einer TOP-Lage, in der Sie das gemeinsame Familienleben absolut genießen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

## Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.09.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergiebedarf Wärme	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Das hier zum Verkauf stehende Familienhaus befindet sich in einer der wohl gefragtesten Wohnlagen der Stadt Nürnberg, dem Stadtteil Erlenstegen. Eine tadellose Infrastruktur und ein hoher Freizeitwert sind gleichermaßen gegeben. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Zudem haben Sie von Erlenstegen eine sehr gute Anbindung in die Stadt oder zur Bahn, den Buslinien und dem Autobahnanschluss A3.





Ansicht vom Garten



Eingangsbereich



Wohnen



Gäste WC



Schlafzimmer



Kind-Büro





Kind 2



Blick vom Balkon



Bad



Dachgeschoss



Garten

