90475 Nürnberg

Elegant und modern: Ihr stilvolles Einfamilienhaus zum Wohlfühlen

899.900 €
Kaufpreis

214 m²
Wohnfläche

500 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

RE/MAX Die Immobilienmakler! Regional. National. International.

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein
Claus Hertel
Tel.: 0911 / 255 228-22
claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	214 m²
Nutzfläche	90 m²
Grundstücksfläche	500 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	899.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2000

Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein	
Kamin	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Stellplatzart	
Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Zuhause beinhaltet folgende Ausstattungsdetails:

- errichtet in Leichtziegelbauweise

- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung

- Kunststoffrollläden an allen Fenstern (bis auf Keller)

- Parallel-/ Schiebekipptüren auf der Terrassenseite im Wohn- und Arbeitszimmer

- Innentüren als Röhrenspantüren mit Echtholzfurnier

- Glastüre zwischen Wohnzimmer und Diele

- Schiebetüre zwischen Wohnzimmer und Küche

- abgehängte Decke mit Einbaustrahler im Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer im EG und im Badezimmer im 1. OG

- Schlafzimmer im 1. OG mit Ankleide und Abstellraum

- großes Bad mit Whirlpool-Badewanne, Dusche, WC, 2 Waschtische in Kombination mit Einbaumöbel samt Spiegel

- kleines Bad im 1. OG mit Dusch-/ Badewannenkombination, Waschbecken und WC

- Wäscheabwurfschacht im Bad im 1. OG mit direktem Weg in den Hauswirtschaftsraum im Keller

- Gäste-WC im EG mit Toilette und Urinal

- Einbauküche mit Abluft-Dunstabzug

- Speise in der Küche

- gemütlicher Kachelofen für wohlige Wintertage im Wohnzimmer

- Öl-Zentralheizung, Öltanks mit ca. 4.500 Liter Fassungsvolumen

- Bodenbeläge aus Fliesen, Marmor, Granit, Laminat und Teppich

- Partykeller mit vollwertiger Einbauküche

- großzügige und zum Teil voll überdachte Terrasse

- voll überdachter Balkon

- Außenkamin mit Feuerstelle

- Carport für bequemes Parken

- Lüftungsanlage im Partykeller

Das Grundstück ist zu 3/4 bebaut. Ein schöner pflegeleichter Grünstreifen befindet sich vor der großzügigen Terrasse. Aktuell ist das weitläufige Nachbargrundstück gepachtet. In den bestehenden Pachtvertrag kann der neue Eigentümer eintreten und die Fläche mit nutzen. Hier hat der Nachwuchs viel Platz und Möglichkeit sich tagtäglich auszutoben.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Wohnhaus zu erwerben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause – eine stilvolle und großzügige Immobilie, die Ihre Wohnträume wahr werden lässt. Erbaut im Jahr 2000, präsentiert sich dieses Wohnhaus in einem gepflegten Zustand und vereint modernen Komfort mit zeitloser Eleganz.

Auf einem Grundstück von 500 m² bietet dieses Haus, nach erfolgtem Umbau des 1. Obergeschosses in 2010 samt Erweiterung mittels Dachgaube, beeindruckende 214 m² Wohnfläche sowie zusätzliche 90 m² Nutzfläche. Die großzügige Raumaufteilung beginnt mit einer hellen und offenen Diele mit Blick zur Galerie, umfasst 7 Zimmer, darunter 5 die sich zum Schlafen, Arbeiten oder Wohnen eignen, 2 Badezimmer und 1 Duschbad. Ein Gäste-WC rundet, das durchdachte Raumangebot ab.

Die Einbauküche lässt keine Wünsche offen, verfügt über einen Essbereich und der behagliche Kamin im Wohnzimmer verbreitet an kühlen Tagen eine wohlige Wärme. Der Keller verfügt über viel Lager- und Abstellfläche und die jeweiligen Räume können vielseitig für Hobby- oder Arbeitszwecke genutzt werden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2033.
Baujahr lt. Energieausweis: 2000
Endenergiebedarf beträgt 92,28 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Wohnlage im Stadtteil Nürnberg-Fischbach.

Die Nähe zur Innenstadt, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten in grüner Umgebung zeichnen diesen Stadtteil besonders aus.

Fischbach liegt im Südosten Nürnbergs im Lorenzer Reichswald und wird vom Fischbach durchflossen. Begrenzt wird der Ort durch den Lorenzer Reichswald im Westen und Norden, die Bundesautobahn 9 im Osten sowie die Bundesstraße 4 im Süden und Südwesten. In Fischbach ist der Sitz des Bürgeramts Ost, welches nahezu alle Dienstleistungen des Einwohnermeldeamtes anbietet. Zusätzlich verfügt Fischbach über eine Stadtteilbücherei und einer Grund- und Teilhauptschule. Durch Fischbach verläuft von West nach Ost die Kreisstraße N 5 als Fischbacher Hauptstraße. Diese bindet den Ort im Westen an die B 4 (Regensburger Straße) und von ihr aus über die Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach (AS 52) an die A 9 an. Fischbach wird durch die Stadtbuslinien 54, 56 und 59 erschlossen, die auf unterschiedlichen Linienwegen zu den U-Bahnhöfen Langwasser Mitte und Langwasser Süd fahren. Am Wochenende verbindet der Nightliner N4 Fischbach mit dem Hauptbahnhof und Brunn. An der Bahnstrecke Nürnberg-Altdorf befindet sich

der Haltepunkt Fischbach (b Nürnberg) der Nürnberger S-Bahnlinie S2.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 92.28 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

****
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

****
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

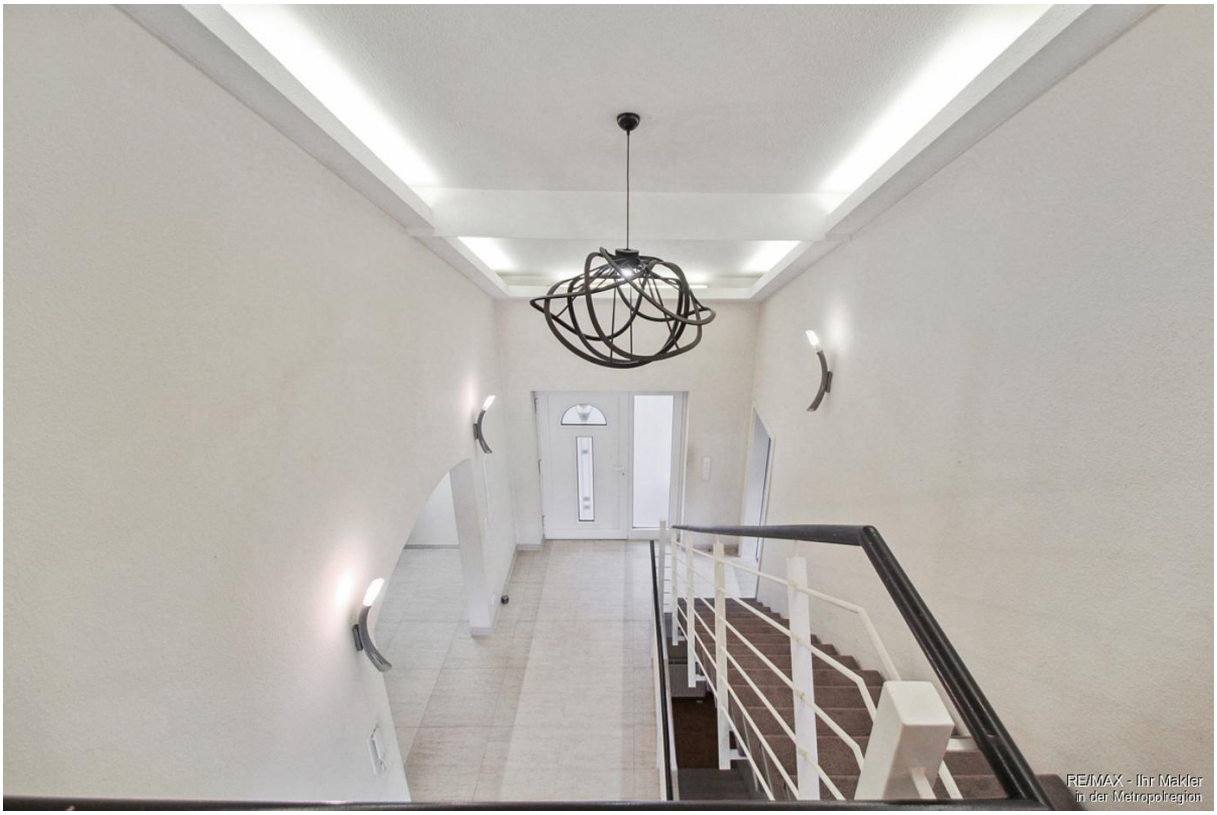
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

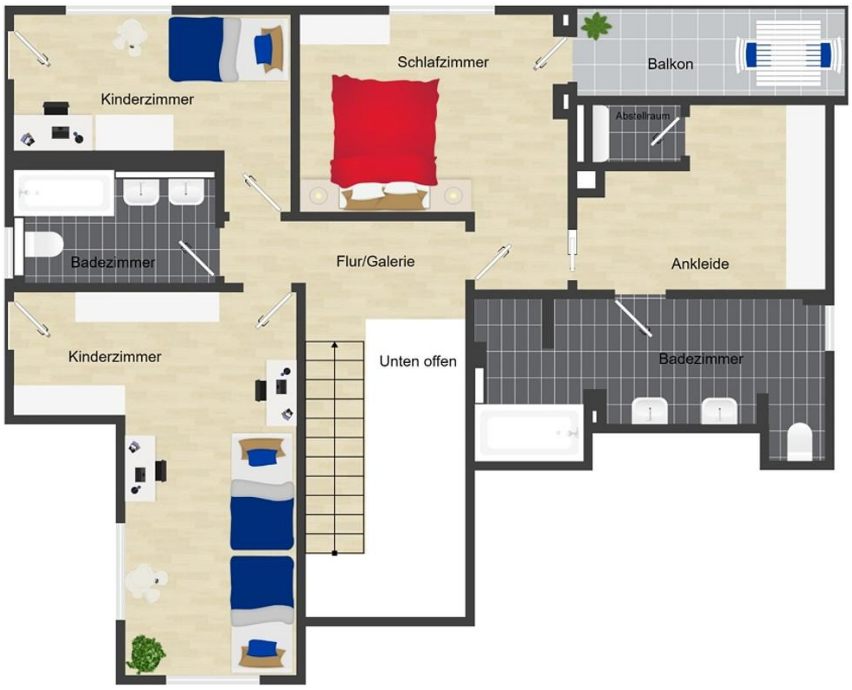
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



1. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Untergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

immoviewer
3D TOUR
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

RE/MAX
In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie uns an.
Tel. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion