



## 90453 Nürnberg

# IMMO KUBE! Neuwertiges nicht freistehendes EFH (DHH) in Bestlage Nbg-Holzheim



**679.000 €**

Kaufpreis

**163,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**527 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Andrea Reichl

Tel.: 091114887217

info@immobilien-kube.de



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163,8 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	527 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	40 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Zustand

Baujahr 2005  
Zustand neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	679.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.03.2026
gültig bis	19.03.2036
Baujahr (Haus)	2005
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	111,7
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche mit angrenzender Speisekammer (im Kaufpreis enthalten)
- Tageslichtbad mit Badewanne, Regendusche und Doppelwaschbecken
- separates Gäste-WC
- hochwertiges Bambusparkett in den Wohnräumen
- Feinsteinzeugfliesen in moderner Schieferoptik
- ausgebautes Dachgeschoss – vielseitig nutzbar
- voll unterkellert
- separater Waschkeller
- bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen im Obergeschoss
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- gemütliche Grillhütte für gesellige Stunden
- hochwertige Gartengerätehütte
- Pellets-Fußbodenheizung mit Smart-Home-Steuerung
- 3 Stellplätze (im Kaufpreis enthalten)



## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Schon beim Betreten des im Jahr 2005 erbauten nicht freistehenden Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) werden Sie von einer hellen, einladenden Atmosphäre empfangen, die sich harmonisch durch das gesamte Zuhause zieht. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter, offener Küche. Hier entstehen Räume für gemeinsame Momente: Der großzügige Essbereich lädt zu langen Abenden mit Familie und Freunden ein, während der weitläufige Wohnbereich Ruhe und Geborgenheit schenkt, mit einem beruhigenden Blick ins Grüne. Große Panoramafenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen einen wunderschönen Blick auf die Terrasse und den liebevoll angelegten Garten.

Die hochwertige Einbauküche, welche vom Schreiner gefertigt wurde und mit vielen modernen Küchengeräten ausgestattet ist, vereint Funktionalität mit stilvollem Design und wird schnell zum Mittelpunkt des täglichen Lebens. Direkt angrenzend bietet eine praktische Speisekammer zusätzlichen Stauraum und sorgt für eine aufgeräumte Atmosphäre.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein vielseitig nutzbares Büro, ideal für konzentriertes Arbeiten oder als Rückzugsort, sowie ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC mit Fenster.

Vom Wohnbereich aus betreten Sie direkt die Terrasse und den liebevoll gepflegten Garten, eine grüne Oase, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Grillhütte mit Platz für bis zu 12 Personen, die zu jeder Jahreszeit begeistert: Ob stimmungsvolle Grillabende im Sommer wie im Winter oder gemütliche Stunden am knisternden Feuer, hier schaffen Sie unvergessliche Erinnerungen mit Familie und Freunden. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Gerätehaus, das ausreichend Platz bietet, um alle Utensilien für die Gartenpflege und Gestaltung ordentlich und griffbereit zu verstauen.

Über das helle Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Entfaltung und erholsame Nächte. Das großzügige Tageslichtbad gleicht einer privaten Wellnessoase: Ausgestattet mit Badewanne, Regendusche und Doppelwaschbecken lädt es dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und pure Entspannung zu genießen.

Folgende Modernisierungen wurden bereits vorgenommen:

- März 2026: alle Dehnungsfugen erneuert
- März 2026: Kellergeschoss komplett neu gestrichen

Highlight:

Ein ganz besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige, ganzjährig nutzbare Grillhütte im Garten. Ob entspanntes Grillen im Sommer oder ein gemütliches Lagerfeuer an kalten Winterabenden, hier entsteht ein einzigartiger Treffpunkt für Familie und Freunde. Dieser



außergewöhnliche Bereich erweitert den Wohnraum nach draußen und macht das Haus zu etwas ganz Besonderem.

Fazit:

Dieses nicht freistehende Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte) überzeugt durch seine ruhige Lage, die durchdachte Raumaufteilung und den großzügigen Wohnbereich mit viel Tageslicht. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Geborgenheit und eine gute Anbindung legen.

## Lage

Die hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Nürnberger Ortsteil Mühlhof-Holzheim. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, ideal zum Ankommen und Wohlfühlen.

Holzheim überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen der lebendigen Metropole Nürnberg mit ihrer historischen Kaiserburg und vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie dem charmanten Schwabach, bekannt als Goldschlägerstadt mit dem berühmten Goldenen Dach. Beide Städte sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine perfekte Kombination aus Urbanität und fränkischer Gemütlichkeit.

Familien profitieren von kurzen Wegen: Grundschulen und Kindergärten sind bequem in etwa 7 bis 15 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Bäcker sowie Supermärkte wie Aldi oder Ebl, befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

Auch kulinarisch hat die Umgebung einiges zu bieten: Die fränkische Sportgaststätte ist nur ein bis zwei Gehminuten entfernt und gehört zum TSV Mühlhof – ideal für alle, die es gerne aktiv mögen und das sportliche Umfeld schätzen. Weitere Restaurants wie eine Burgerbar, italienische und griechische Lokale oder besondere Erlebnisastronomie erreichen Sie in etwa fünf bis zehn Minuten mit dem Auto.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Autobahnen A73 und A6 sind in wenigen Kilometern schnell erreichbar und bieten eine optimale Anbindung in alle Richtungen.

Für Erholung und Freizeit liegt der idyllische Rednitzgrund direkt vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Das beliebte Freizeitbad Kristall Palm Beach sowie das vielseitige Fränkisches Seenland mit zahlreichen Badeseen und Segelmöglichkeiten erreichen Sie in etwa 30 bis 40 Fahrminuten.

Makrolage:

- Nürnberger Altstadt: ca. 15–20 Minuten Fahrzeit
- Schwabach (Goldschlägerstadt): ca. 10–15 Minuten Fahrzeit
- Nächste Bushaltestelle: ca. 5 Gehminuten
- Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Aldi, Ebl): ca. 3–5 Minuten Fahrzeit
- Fränkische Gaststätte: ca. 1–2 Gehminuten
- Weitere Restaurants (Spezialitätenlokale, Burgerbar etc.): ca. 3–5 Minuten Fahrzeit
- Grundschule und Kindergarten: ca. 7–15 Gehminuten
- Autobahnanschluss A73: ca. 3 km entfernt

## Sonstige Angaben

Grundabgaben: 128,11 € quartalsweise abgerechnet



Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN























