



## 90449 Nürnberg

Wohnen am Wald, trotzdem Zentral mit super Verkehrsanbindung und 2 geräumigen Wohnungen



**659.900 €**

Kaufpreis

**196 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**719 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 196 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 100 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 719 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 6                  |
| Badezimmer        | 2                  |
| separate WCs      | 2                  |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 659.900 €       |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1973 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1973     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese sehr gepflegte und exquisite Immobilie bietet eine sehr gute Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint. Sie Wohnen ruhig und im Grünen, aber in der Stadt. Die Einbauküchen sind gut ausgestattet und lassen wenig Wünsche offen, ideal für kulinarische Genüsse und gesellige Abende. Die separaten WC's präsentieren sich als praktisches Feature, das Ihnen und Ihren Gästen zusätzlichen Komfort bietet.

Beide Bäder mit Fenster, sind zweckmäßig ausgestattet, Das Bad im EG verfügt über eine große fast bodengleiche Dusche.

Ein weiteres Highlight ist der an das Wohnzimmer anschließende ca. 21m<sup>2</sup> große Wohn-Wintergarten.

Die Zentralheizung, betrieben mit Öl-Befuerung, gewährleistet jederzeit ein behagliches Wohnklima.

Die großzügige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Kombination aus durchdachter Ausstattung und hoher Qualität macht die Immobilie zu einem außergewöhnlichen Wohnraum.

Ausstattung in Stichpunkten:

- zum Teil hochwertige Spanndecken mit integrierten Strahlern
- beheizbarer/klimatisierter Wintergarten mit automatisch gesteuerter Beschattung u. Fensterlüftung
- 2 Gäste - WC's mit Fenster
- 2 Bäder mit Fenster
- 2 Einbauküchen
- Bodenbeläge, Echtholzparkett, Korkparkett, Vinyl-, Fliesen- Laminat- und Teppichboden
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollos
- Spitzboden isoliert und mit Nut-u Federbretter verkleidet
- beheizter Büroraum oder Hobbyraum im UG
- Öl-Zentralheizung, Niedertemperatur Kessel 1987, neuer Brenner 2014
- geräumige Doppelgarage
- gemauerter, geräumiger Außenabstellraum an der Doppelgarage für ihre Gartengeräte und sonstige Gegenstände
- großer Garten mit Terrasse und viel Grünfläche, mit Bewässerungsanlage
- Freisitz mit Terrassenüberdachung im Hofbereich
- überdachter, abschließbarer Kellerabgang

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.



## 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 in Ihrem neuen Zuhause: Ein charmantes Zweifamilienhaus im lebendigen und verkehrsgünstigen Stadtteil Gebersdorf. Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1973 besticht durch ihren klassischen Stil und bietet sowohl Komfort als auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das großzügige Grundstück mit ca. 719 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Erholung und Entspannung im Freien. Mit einer Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> verteilt auf sechs Zimmer bietet dieses Haus genügend Raum für eine große Familie oder die Möglichkeit, zwei separate Wohneinheiten zu nutzen. Zusätzlich stehen ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, um Ihre individuellen Wünsche zu verwirklichen. Für ihre Fahrzeuge gibt es eine geräumige Doppelgarage mit Selektionstor.

Dank des gepflegten Zustands können Sie direkt einziehen oder nach Ihren Vorstellungen gestalten. Dieses Zweifamilienhaus bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch vielfältige Möglichkeiten, um Ihre Wohnträume zu realisieren.

Entdecken Sie diese einzigartige Chance und genießen Sie das Leben in einem der schönsten Stadtteile im Westen von Nürnberg.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 09.06.2035  
Baujahr lt. Energieausweis: 1973  
Endenergiebedarf beträgt 246,5 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl  
Die Energieeffizienzklasse ist "G"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. 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.

## Lage

Nürnberg-Gebersdorf, nahe dem Rednitzgrund! Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind leicht zu Fuß erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel in ca. 300m gibt es Bushaltestellen in Richtung Fürth und Nürnberg und ab dem Jahr 2026 die U-Bahn in die Innenstadt nach Nürnberg. Mit dem KFZ wenige hundert Meter bis zur Südwesttangente, über die Sie schnell in alle Richtungen unterwegs sind! Ärzte Banken und Dienstleistungen sind im nahen Oberasbach oder Stein in reichlicher Zahl vorhanden. Für Freizeit und Sport liegt Ihnen das "Naturschutzgebiet Hainberg" fast zu Füßen. Nur ca. 10 Minuten entfernt von Ihrem neuen Zuhause.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 246.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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](mailto: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. LEBENSÄRÄUME, 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.













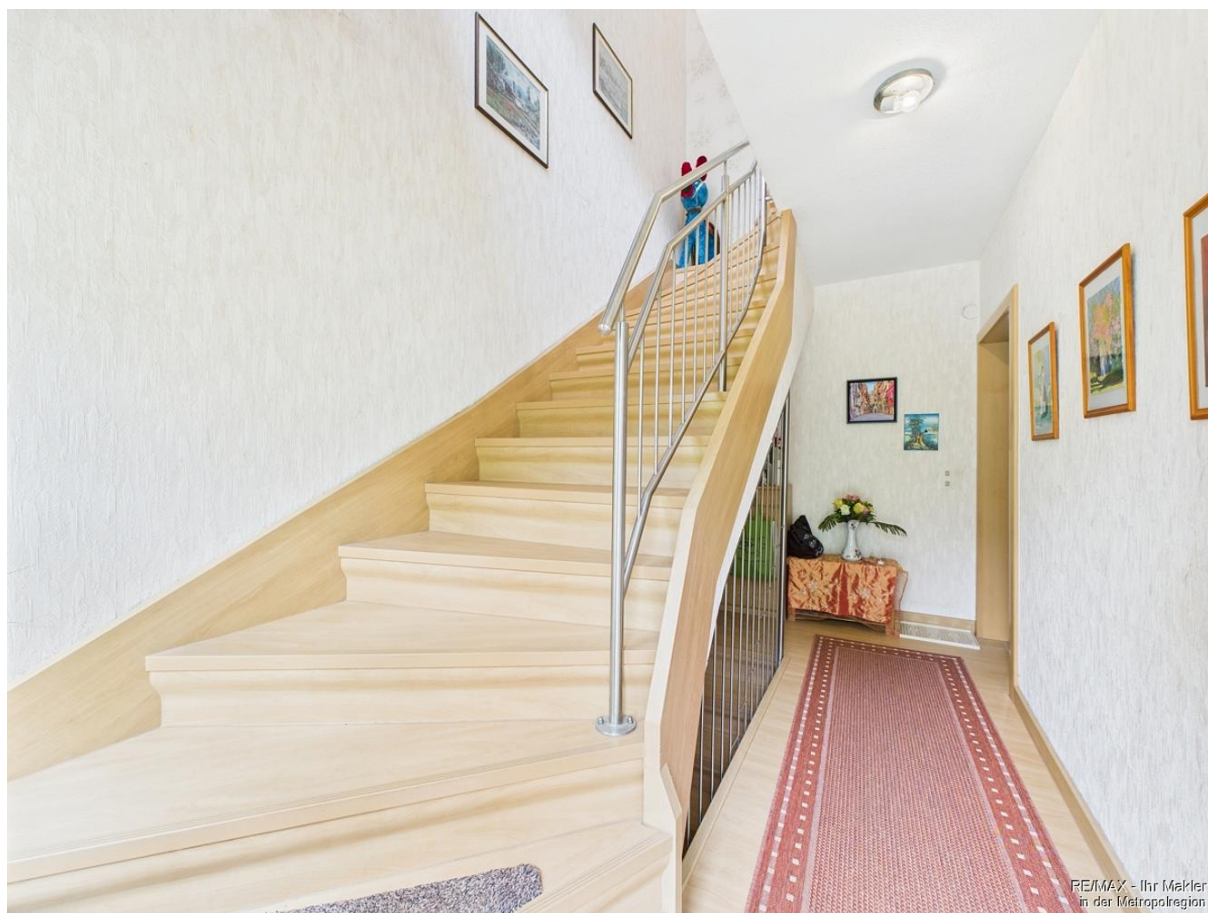
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





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







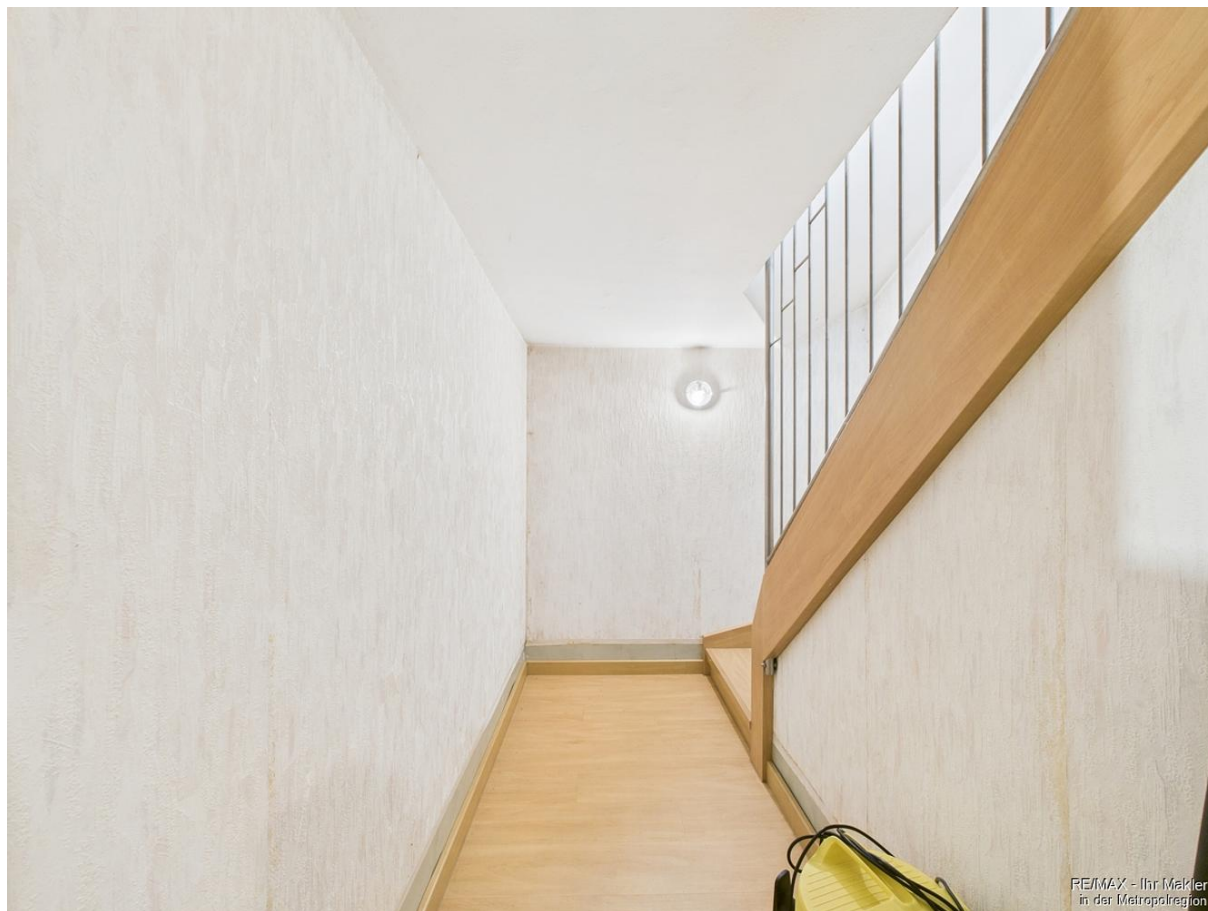














RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









**RE/MAX**

**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. 0163 / 70 80 455**

**RE/MAX Immobilien**  
Gerhard Lehmeyer  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-lehmeyer.de](http://remax-lehmeyer.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion