90411 Nürnberg

IMMO KUBE! Nbg-Herrenhütte: Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten und ausgebautem Dachgeschoss



409.999 €
Kaufpreis

118 m²
Wohnfläche

163 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Björn Jost
Tel.: +49 911 14887271
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m²
Grundstücksfläche	163 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich

Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	2015
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	409.999 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.07.2026
gültig bis	01.07.2036
Baujahr (Haus)	1969
Endenergiebedarf	303
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Öl	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
Badezimmer mit Badewanne
Gäste-WC
ausgebautes Dachgeschoss
Terrasse
Garten
Balkon
Abstellraum
Parkett, Fliesen und Teppichboden
Gaszentralheizung
dezentrales Warmwassersystem
2-fach verglaste Kunststoffisofenster
voll unterkellert
Spitzboden
SAT-Anschluss
Garage (zzgl. 15.000 €)

Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Expose. Fordern Sie das Expose 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

Gemeinsam ankommen, das Familienleben genießen und zugleich Raum für eigene Rückzugsorte haben. Dieses 1969 in Massivbauweise errichtete Reihenmittelhaus bietet dafür die passenden Voraussetzungen. Mit seinem großzügigen Wohnzimmer, dem Garten und insgesamt fünf weiteren Zimmern eröffnet es vielfältige Möglichkeiten, den Alltag nach den Bedürfnissen Ihrer Familie zu gestalten. Begleiten Sie uns auf einem Rundgang durch Ihr mögliches neues Zuhause.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie zunächst der Windfang. Auf der rechten Seite befindet sich das raumhoch geflieste Gäste WC, geradeaus gelangen Sie in die Diele. Links liegt die Küche, in der zwei über die gesamte Raumbreite angeordnete Fenster für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Ob beim gemeinsamen Vorbereiten des Abendessens oder beim Backen mit den Kindern, hier lässt sich der Familienalltag mit Leben füllen.

Am Kopfende der Diele öffnet sich das großzügige Wohnzimmer. Der Parkettboden verleiht dem Raum eine wohnliche Wärme, während die große Fensterfront und die Terrassentür viel Licht hereinlassen und den Blick in den Garten lenken. Hier finden gemeinsame Spieleabende ebenso ihren Platz wie entspannte Stunden auf dem Sofa. Durch die Terrassentür treten Sie direkt ins Freie. Die Terrasse bietet sich für gemeinsame Mahlzeiten unter freiem Himmel an, während der angrenzende Garten Raum zum Spielen, Gärtnern und Erholen eröffnet. Praktisch ist zudem der zusätzliche Zugang zum Keller über die Terrasse.

Zurück in der Diele führt die Treppe sowohl in den Keller als auch in die oberen Etagen. Im ersten Obergeschoss angekommen, erschließt eine weitere Diele die privaten Rückzugsräume der Familie. Zwei Kinderzimmer bieten Platz für eigene kleine Welten zum Spielen, Lernen und Ausruhen. Hinzu kommt das raumhoch geflieste Badezimmer mit Badewanne. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen kleinen separaten Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft, sowie über einen direkten Zugang zum Balkon. Ein schöner Ort, um morgens die ersten ruhigen Minuten des Tages zu genießen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen.

Von der Diele aus setzen wir unseren Rundgang ins vollständig ausgebaute zweite Obergeschoss fort. Hier erwarten Sie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel an Ihre persönliche Lebenssituation anpassen lassen. Ob als zusätzliche Schlafzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder eigenes Heimkino für gemeinsame Filmabende, die Räume eröffnen zahlreiche Möglichkeiten. Beide Zimmer verfügen jeweils über eine Gaube, die zusätzliches Raumgefühl und Platz schafft. Auch Anschlüsse für Wasser und Abwasser sind auf dieser Etage vorhanden und erweitern die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. Von hier aus ist außerdem der Spitzboden zugänglich, der viel zusätzlichen Stauraum für all die Dinge bietet, die im Alltag nicht ständig benötigt werden.

Zum Abschluss führt unser Weg hinunter in den Keller. Links vom Gang befindet sich der Heizungsraum mit dem Ölbrenner und den dazugehörigen Öltanks. Am Kopfende liegt ein großzügiger Kellerraum, der sich beispielsweise für Vorräte, Hobbys oder als zusätzliche Abstellfläche nutzen lässt. Hier befindet sich zugleich der Zugang zur Treppe, die direkt auf die

Terrasse und in den Garten führt. Eine zum Haus gehörende Garage rundet das Platzangebot ab.

Ob kleine Kinder, heranwachsende Jugendliche oder der Wunsch nach einem eigenen Arbeitsbereich, die großzügige Raumaufteilung über mehrere Etagen bietet einer Familie viel Platz für unterschiedliche Lebensphasen. Garten, Balkon, zusätzliche Räume und reichlich Stauraum schaffen dabei die Voraussetzungen für ein Zuhause, das sich den eigenen Bedürfnissen anpassen kann.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2015 Dach
2015 Kühlschrank
2015 Spühle
2009 Ölbrenner
2007 Herd
1996 Badezimmer Obergeschoss
1990 Gäste-WC
1988 2-fach verglaste Kundstoffisofenster

Highlight:

Das absolute Highlight ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, das mit zwei zusätzlichen Zimmern besonders viel Flexibilität für das Familienleben bietet. Ob als weitere Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder eigenes Heimkino, dank der beiden Gauben entsteht hier ein angenehmes Raumgefühl mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten. Vorhandene Zu und Abwasseranschlüsse sowie der Zugang zum Spitzboden mit weiterem Stauraum machen diese Etage besonders vielseitig.

Fazit:

Sie erwerben ein massiv gebautes Reihenmittelhaus mit großzügiger Raumaufteilung, Garten, Balkon, Garage und vielseitig nutzbaren Flächen für die ganze Familie. Besonders das ausgebaute Dachgeschoss, die zusätzlichen Rückzugsmöglichkeiten und der vorhandene Stauraum machen dieses Zuhause zu einer Immobilie mit viel Platz für unterschiedliche Lebensphasen.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Nürnberger Stadtteil Herrnhütte im Postleitzahlengebiet 90411 und bietet Familien eine Wohnlage, in der sich kurze Wege im Alltag mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbinden lassen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung, darunter Lidl und ALDI SÜD in der Bessemerstraße. Ergänzt wird das Angebot durch das MERCADO Nürnberg mit zahlreichen Geschäften, Drogerien, Gastronomie und weiteren Dienstleistungen, sodass viele Besorgungen bequem im direkten Umfeld erledigt werden können.

Besonders attraktiv für Familien ist die Nähe zum Volkspark Marienberg. Die weitläufige Grünanlage bietet viel Platz für Spaziergänge, gemeinsame Fahrradtouren, Joggingrunden und entspannte Nachmittage im Freien. Spielplätze, ein Wasserspielplatz, Minigolf und Möglichkeiten zum Rodeln im Winter sorgen dafür, dass auch Kinder zu jeder Jahreszeit abwechslungsreiche Freizeitangebote vorfinden.

Auch sportlich bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Der Turn und Sportverein 1888 Nürnberg e.V. TUSPO Nürnberg in der Herrnhüttestraße verfügt über ein vielseitiges Sportangebot, unter anderem mit Fußball, Basketball, Tennis, Turnen und Volleyball. Damit finden Familien in unmittelbarer Nähe verschiedene Möglichkeiten für Bewegung, Vereinssport und gemeinsame Freizeitaktivitäten.

Für den Familienalltag ebenfalls wichtig ist eine gute medizinische Versorgung. Mit dem Medic Center Ziegelstein sowie weiteren hausärztlichen und fachärztlichen Praxen stehen verschiedene Anlaufstellen in der Umgebung zur Verfügung. Die Föhren Apotheke in der Ziegelsteinstraße ergänzt die medizinische Infrastruktur und sorgt für kurze Wege bei alltäglichen gesundheitlichen Anliegen.

Ein weiterer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die U Bahn Station Herrnhütte erreichen Sie mit der Linie U2 sowohl die Nürnberger Innenstadt und den Hauptbahnhof als auch den Flughafen bequem und ohne Umstieg. Dadurch lassen sich Beruf, Schule, Freizeit und Familienleben gut miteinander verbinden. Auch die Nürnberger Altstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Sehenswürdigkeiten ist schnell erreichbar.

Herrnhütte bietet damit eine ausgewogene Mischung aus guter Nahversorgung, Freizeitmöglichkeiten, medizinischer Infrastruktur und einer komfortablen Verkehrsanbindung. Gerade Familien profitieren von den kurzen Wegen, dem vielseitigen Umfeld und der Nähe zu großzügigen Grünflächen.

Mikrolage:

Den Tuspo-Sportverein erreichen Sie zu Fuß in ca. 11 Minuten zu Fuß.
Die Grundschule Ziegelstein erreichen Sie in ca. 5 Minuten mit dem Auto.
Den Edeka erreichen Sie in ca. 8 Minuten zu Fuß.
Die Bushaltestelle Richtung Altstadt erreichen Sie in ca. 8 Minuten zu Fuß.
Den Nordost-Bahnhof erreichen Sie in ca. 10 Minuten zu Fuß.
Das Mercado erreichen Sie in ca. 15 Minuten zu Fuß.
Den Flughafen erreichen Sie in ca. 16 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.
Den Marienpark erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß.
Das Theresien-Krankenhaus erreichen Sie in ca. 6 Minuten mit dem Auto.
Den Leipziger Platz erreichen Sie in ca. 15 Minuten zu Fuß.
Die Aral Tankstelle erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto.
Das Altenheim und der Kindergarten erreichen Sie in ca. 10 Minuten zu Fuß.
Die Veit-Stoß Realschule erreichen Sie in ca. 20 Minuten zu Fuß.

Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Garage)

mtl. Grundsteuer: 55,70 €
(quartalsweise abgerechnet 167,09 €)

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 oder telefonisch unter 0800-809 802 400).


360° view
Kooperationspartner der
IMMOBILIEN















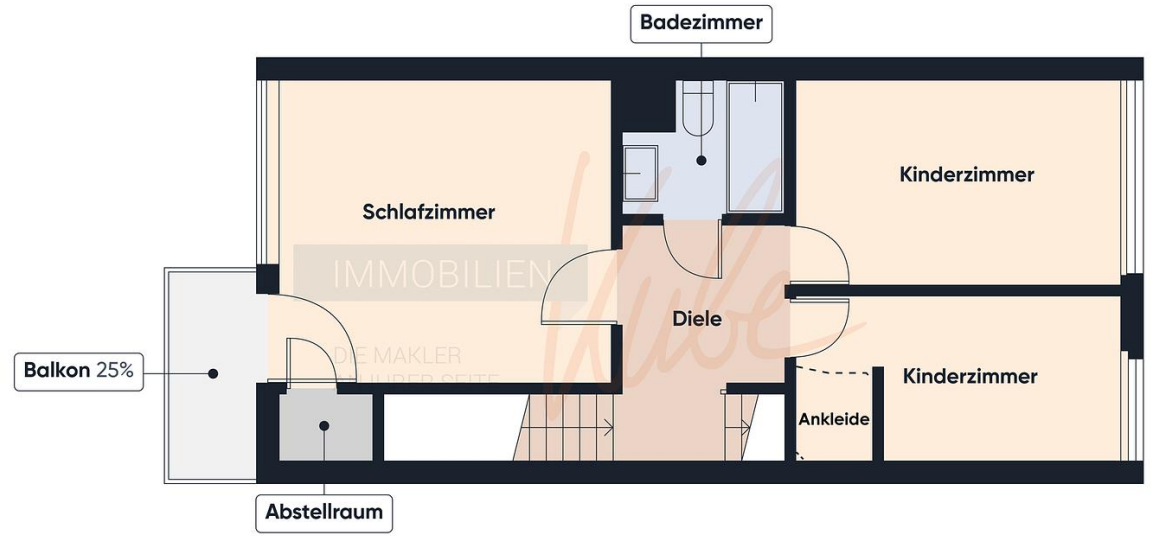




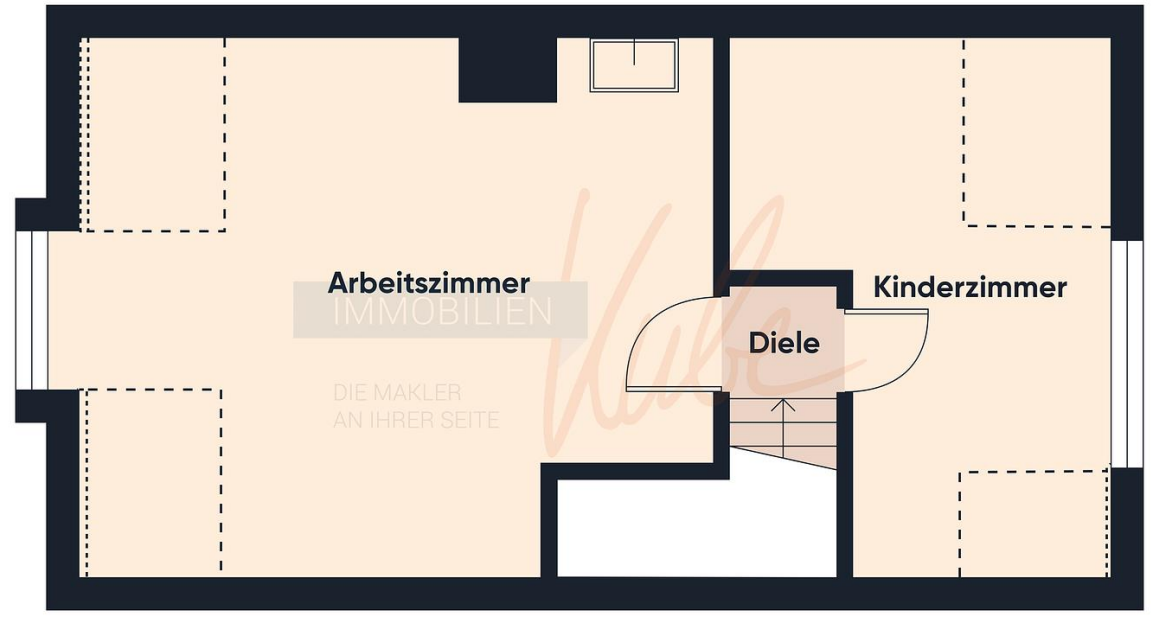




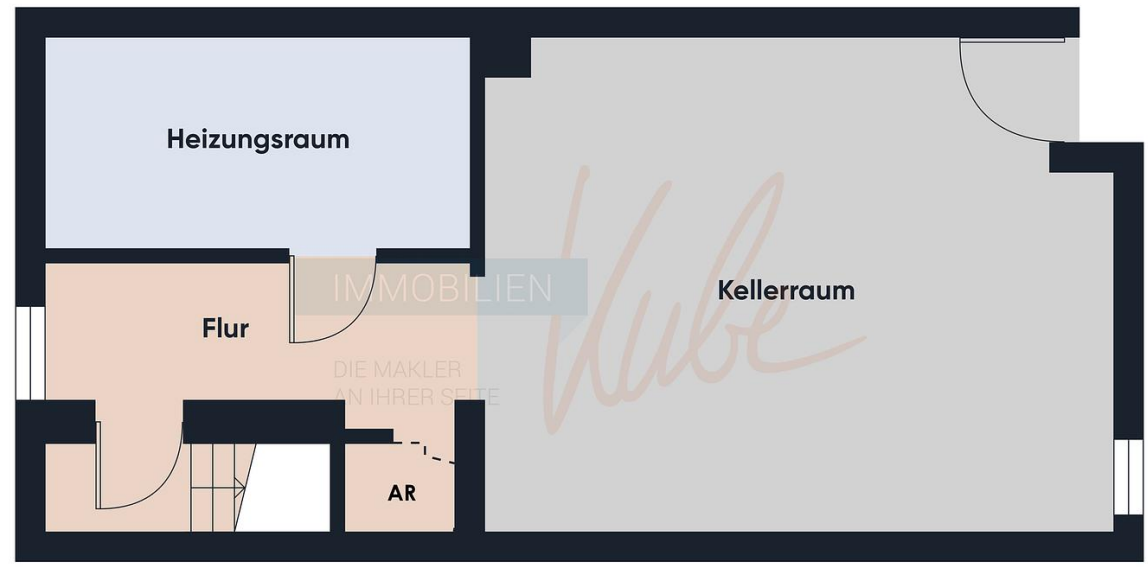

Küche
Wohnzimmer
Windfang
Flur
Gäste-WC
Etage 1
E
N
S
W



Etage 2



Etage 3



Erdgeschoss