



90431 Nürnberg

FREIES XXL-Eckhaus Bj. 2006 + 5-Zi. + Dachterrasse + 2 Bäder + Vollkeller + Garage + Stellplatz



649.500 €

Kaufpreis

155 m²

Wohnfläche

251 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m ²
Grundstücksfläche	251 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	2
Kellerfläche	66 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.09.2025
gültig bis	22.09.2035
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	71,6
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2006
alter.alter_attr	Neubau



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuерung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Pultdach	✓
----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Das im Jahr 2006 von einem namhaften Nürnberger Bauträger fertiggestellte Haus hat u.a. folgende bautechnischen Merkmale:

- zwei Vollgeschosse, komplett ausgebautes Dachgeschoss mit Studio, Duschbad und Dachterrasse
- Garage mit Sektionaltor im Haus integriert mit direktem Zugang von der Diele über Brandschutztür
- Pultdach mit guten Raumhöhen
- Volle Unterkellerung
- Kelleraußenwände in wasserundurchlässigem Stahlbeton
- Außenwände in Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem
- 2-schalige Haustrennwände mit Schalldämmeinlage
- Gas-Brennwerttherme mit zentraler Warmwasserversorgung
- Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen und Außenrolläden an den meisten Fenstern

Wesentliche Ausstattungsdetails sind z. B.:

- großes Schiebefensterelement im Wohnzimmer
- weiße Innentüren
- Hauptbad im OG mit Dusche, Wanne, WC und 2 Waschbecken, raumhoch gefliest
- elektrische Fußbodentemperierung und Handtuchwärmer-Heizkörper im Hauptbad
- Duschbad im DG mit Dusche, WC und Waschbecken
- Laminatböden in Holzoptik in allen Zimmern
- Küchenboden gefliest
- beheizbarer Hobbykeller mit Isolierglasfenstern
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Keller (Hausanschlussraum)



Beschreibung

Dieses große Eckhaus mit ca. 7,5 m Breite fällt aus der Reihe!

Es bietet einige Besonderheiten die einen hohen Wohnkomfort ermöglichen.

Die im Haus integrierte Garage (ca. 2,9 m Breite, ca. 5,4 m Länge) bietet einen trockenen und sicheren Zugang. Sie ist zu den Hausinnenwänden und -decken wärme gedämmt und durch eine Brandschutztür gesichert.

Angenehm ist die tagesbelichtete Diele und das ebenfalls mit Fenstern versehene helle Treppenhaus.

Der über 30 m² große Wohn-Essbereich ist durch ein großes Schiebefenster und eine Fenstertür am Essplatz ideal von zwei Seiten belichtet. Von der angegliederten Küche, die mit zwei Zeilen praktisch möblierbar ist, hat man über eine Fenstertür direkten Gartenzugang.

Die Terrasse und der Garten sind nach Süden orientiert.

Ein Gäste-WC und eine Diele mit Garderobennische vervollständigen das Erdgeschoss.

Im ersten Stock sind 3 nahezu gleichwertige, große und helle Zimmer (je ca. 14 m² bis ca. 16 m²) sowie das Hauptbad vorhanden.

Ein Highlight ist das durch die Pultdachbauweise mit hohem Kniestock ideal nutzbare Dachstudio (ca. 25 m² Wfl.). Mit tagesbelichtetem, eigenem Duschbad und der fast 20 m² großen Dachterrasse, diese verfügt derzeit über keinen Bodenbelag.

Das Haus ist voll unterkellert und in 3 Räume - Hobbykeller ca. 32 m², Lagerkeller ca. 16 m² und Hausanschluss-/Waschkeller ca. 9 m² - unterteilt.

Ein zusätzlicher Stellplatz ist auf dem Hausgrundstück neben der Garage vorhanden.

Die vorhandene Einbauküche ist im Angebotspreis enthalten.

Im Gesamtangebotspreis von 649.500,- € sind Haus, Garage und Stellplatz inbegriffen.

Lage

Ruhige Wohnlage am Ende einer Spielstraße (Sackgasse) im beliebten Nürnberger Westen.

Das angenehme Umfeld besteht überwiegend aus Reihen- und Doppelhäusern sowie einem angrenzenden Spielplatz.

Nur ca. 5 Gehminuten zur VAG-Bushaltestelle Linie 38 mit direkter Verbindung zur U-Bahnstation Maximilianstr..

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ein Bioladen in Gaismannshof, eine Discounterfiliale und ein Einkaufszentrum in Eberhardshof. Kurze Wege in die Fürther Südstadt oder das Nürnberger Zentrum erweitern die vielfältige Auswahl.

Ein Kindergarten befindet sich in der Nachbarschaft, die nächstgelegene Grundschule in Eberhardshof (Wandererstr.) ist ideal zu Fuß über den nahen Leiblsteig erreichbar.

Ärzte, Apotheken, Banken, usw. sind im Stadtteil Eberhardshof vorhanden.

Die schnelle Anbindung über den Frankenschnellweg nach Erlangen oder zum Autobahnnetz ist ein Standortvorteil für Pendler.

Naherholungsmöglichkeiten mit Grünflächen bieten der Westpark oder das Pegnitztal.

Sonstige Angaben

Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, ist eine Provision in gleicher Höhe mit dem Verkäufer vereinbart.

Die Grundrisse in diesem Exposé basieren auf den uns verfügbaren Plänen, sind zur Maßentnahme nicht geeignet und sind unverbindliche Skizzen.

Dargestellte Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.



Die Wohnflächenangaben stammen aus der Wohnflächenberechnung des Bauträgers.
Eine Gewähr oder Haftung durch uns als beauftragten Vermittler ist hierfür ausgeschlossen.

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner! Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns. Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz.
Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer bzw. aus von diesem zur Verfügung gestellten Unterlagen, die von uns als beauftragtem Makler nicht geprüft wurden.
Für dieses Exposé wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.









































