



90491 Nürnberg

Erlenstegen: Besondere Wohnarchitektur mit viel Privatsphäre in bester Lage von Nürnberg



1.050.000 €

Kaufpreis

172 m²

Wohnfläche

553 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m²
Nutzfläche	31 m²
Grundstücksfläche	553 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % (schließt

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.08.2026
gültig bis	09.08.2036
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	330.7



Zustand

Baujahr	1970
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

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

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (1985)
Holzfenster mit Isolierverglasung zumeist aus dem Baujahr
zwei Badezimmer, davon eines en suite
Gäste-WC
Sauna
großer Einbauschränk mit integriertem Tresor
Terrasse mit Außenkamin
zwei zusätzliche, beheizte Räume mit Fenstern, zusammen rund 31 m²
Bar und Weinkeller
großzügige Keller- und Vorratsflächen
großzügige Garage mit Platz für einen Pkw und Fahrräder, mit direkter Verbindung zum Haus



Beschreibung

Bei dem angebotenen Anwesen handelt es sich um ein individuell geplantes Architekten-Einfamilienhaus in Split-Level-Bauweise. Die versetzt angeordneten Ebenen, offenen Blickachsen und unterschiedlichen Wohnbereiche verleihen dem Haus seinen besonderen Charakter.

Bereits der geschützte, ummauerte Vorgarten schafft Abstand zur Straße. Im Haus sind die großen Fensterflächen überwiegend zum privaten Atriumgarten ausgerichtet. So gelangt viel Licht in die Räume, während das Haus von außen kaum einsehbar ist.

Vom ebenerdigen Eingangsbereich mit Gäste-WC führen wenige Stufen zum eigentlichen Wohnbereich. Zentral zwischen Küche und Wohntrakt liegt der Essplatz. Daran schließt sich das großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen, Gartenblick und Zugang zur Terrasse mit Außenkamin an.

Auf der oberen Wohnebene befinden sich drei vielseitig nutzbare Zimmer und zwei Bäder, eines davon en suite. Ergänzt wird diese Ebene durch einen großen Einbauschränk mit Tresor, einen Abstellraum und eine Sauna.

Zwei weitere, insgesamt rund 31 m² große Räume liegen auf Eingangsebene und sind stufenlos erreichbar. Sie verfügen über Fenster und Heizung, sind jedoch in der vorhandenen Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt. Sie eignen sich sehr gut als Büro, Homeoffice-, Gäste-, Hobby- oder Fitnessbereich.

Der geschützte Atriumgarten bildet den Mittelpunkt des Außenbereichs. Über der Doppelgarage befindet sich zudem eine Dachterrasse. Die Garage ist über die Kellerräume mit dem Haus verbunden. Im Keller stehen weitere großzügige Nutzflächen zur Verfügung, darunter Vorrats- und Kellerräume sowie eine derzeitige Bar und ein Weinkeller.

Lage

Das Anwesen befindet sich in Nürnberg-Erlenstegen, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, unmittelbar am Platnersberg.

Der Pegnitzgrund, der Tiergarten, das Naturgartenbad sowie weitläufige Grün- und Waldflächen befinden sich ganz in der Nähe. Auch die Gebrüder-Grimm-Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Die Straßenbahnhaltestelle Platnersberg mit direkter Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Innenstadt, die A3 und der Flughafen sind mit dem Auto schnell erreichbar.

Sonstige Angaben

Das Haus bietet mit seiner besonderen Split-Level-Architektur, großzügigen Räumen und hoher Privatsphäre viel Potenzial. Es besteht umfassender Modernisierungsbedarf – zugleich die Möglichkeit, das Anwesen nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und ein außergewöhnliches Zuhause in einer der besten Wohnlagen Nürnbergs zu schaffen.



