



90491 Nürnberg

Hochwertiges Reihenendhaus in Bestlage von Erlenstegen mit Garten, Sauna und stilvollem Wohnkonzept



828.000 €

Kaufpreis

132,65 m²

Wohnfläche

319 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,65 m ²
Grundstücksfläche	319 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12,52 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	828.000 €
Nebenkosten	280 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.10.2023
gültig bis	02.06.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	105.8

Allgemeine Infos

verfügbar ab August 2026

Zustand

Baujahr	1967
letzte Modernisierung	2018



Ausstattung

Allgemein

klimatisiert	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuernng

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓



Beschreibung

Dieses stilvoll modernisierte Reihenendhaus aus dem Jahr 1967 vereint zeitgemäße Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein harmonisches Wohnkonzept. Auf rund 133 m² Wohnfläche und einem ca. 319 m² großen Grundstück entfaltet sich ein großzügiges und lichtdurchflutetes Zuhause, das Familien wie auch Paaren mit gehobenem Platzbedarf ein komfortables Wohnambiente bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein helles Untergeschoss mit vielseitig nutzbaren Flächen sowie einem direkten Zugang in den Terrassen- und Gartenbereich. Die gelungene Verbindung aus Wohnqualität, Funktionalität und Freiraum schafft ein stimmiges Gesamtbild mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell verfügt die Immobilie über vier Wohn- bzw. Schlafzimmer. Das großzügige Studio im Dachgeschoss bietet darüber hinaus die Möglichkeit einer räumlichen Teilung, wodurch bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden kann. Dies eröffnet weitere Optionen für Familien, Homeoffice-Konzepte oder individuelle Wohnbedürfnisse.

Vom hellen Eingangsbereich mit Gäste WC öffnet sich im Erdgeschoss der offene Wohn und Essbereich mit rund 30 m². Großzügige Fensterfronten schaffen eine einladende Atmosphäre und verbinden den Innenraum mit dem sonnigen Außenbereich, der mit einer gepflegten Terrasse in Südost Ausrichtung und dem grünen Garten einen harmonischen Übergang ins Freie bietet. Das hochwertige Fischgrätparkett unterstreicht den eleganten Charakter dieser Ebene. Die moderne Küche aus dem Jahr 2018 fügt sich mit klaren Linien und Siemens Geräten (Backofen mit Mikrowellenfunktion, Induktionskochfeld, Kühlschrank) stimmig in das Gesamtbild ein. Ebenfalls im Jahr 2018 wurde eine hochwertige Haustür mit Fingerprint Sensor und automatischer Schließanlage installiert, die modernen Komfort und ein hohes Maß an Sicherheit vereint. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine im Wohnbereich installierte Klimaanlage, die insbesondere an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdacht gestalteter Wohnbereich mit zwei großzügigen Zimmern, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das zur Nordwestseite gelegene Zimmer verfügt über einen Balkon sowie einen angrenzenden Abstellraum und schafft damit zusätzlichen Wohnkomfort. Das Tageslichtbad präsentiert sich mit Badewanne, Dusche und Fenster funktional und zugleich einladend. Der moderne Waschtisch ist Bestandteil des Kaufpreises. Ein weiterer Raum mit zwei großen Fensterflächen bietet ideale Voraussetzungen als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als großzügiger Studiobereich mit offenem Raumkonzept und hochwertigem Parkettboden. Die helle, moderne Gestaltung wird durch zwei Velux-Dachfenster mit integrierten Plissees und Fliegengittern ergänzt, die für einen angenehmen Tageslichteinfall und eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Die bis in den Dachbereich geöffnete Decke mit sichtbaren Kehlbalken unterstreicht die beeindruckende Raumhöhe und verleiht dem Studio einen besonderen architektonischen Charakter. Dank seiner großzügigen Dimensionierung bietet dieser Bereich zudem die Möglichkeit, bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Über die durchgehend massive Eichentreppe gelangt man stilvoll in diese Ebene, die den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses eindrucksvoll abrundet.

Auch das Untergeschoss präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und erweitert das Raumangebot um vielseitig nutzbare Flächen mit hohem Alltagsnutzen. Eine moderne Sauna der Marke POOLSANA (Baujahr 2019) schafft einen privaten Wellnessbereich im eigenen Zuhause. Ergänzt wird diese Ebene durch einen großzügigen Mehrzweckraum mit direktem Zugang zum Garten. Dank der großen, zweiflügeligen Glastür ist dieser Bereich angenehm belichtet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hauswirtschafts-, Hobby- oder Fitnessraum. Weitere Kellerräume schaffen wertvolle Lager- und Nutzflächen für Technik, Vorräte und Organisation. Ein Trinkwasserfilter, ein separater Gartenwasserzähler, sowie ein Kabelanschluss unterstreichen die durchdachte technische Ausstattung. Die gesamte Immobilie wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich gepflegt, modernisiert und



technisch weiterentwickelt.

Zu den wesentlichen Investitionen zählen die im Jahr 2018 installierte Gaszentralheizung. Ein neuer Fassadenanstrich wurde in den Jahren 2022/2023 durchgeführt und unterstreicht ebenso wie die 2022 ausgetauschten Regenrinnen den gepflegten Gesamteindruck des Hauses. Im Jahr 2023 wurde zudem der Garten neugestaltet und liebevoll angelegt. In diesem Zuge erfolgte auch die Neuanlage der Wegeführung, wodurch sowohl von der Terrasse als auch von der Garage aus ein komfortabler und ansprechend gestalteter Zugang zum Garten geschaffen wurde. Eine elektrische Markise erweitert den Wohnkomfort auf der Terrasse und schafft an sonnigen Tagen einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Für eine komfortable und zeitsparende Gartenpflege sorgt ein Husqvarna-Rasenroboter, der ebenso wie die Markise bereits im Kaufpreis enthalten ist und das hochwertige Gesamtangebot stimmig abrundet. Eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Ein Wallbox-Anschluss ist vorbereitet.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

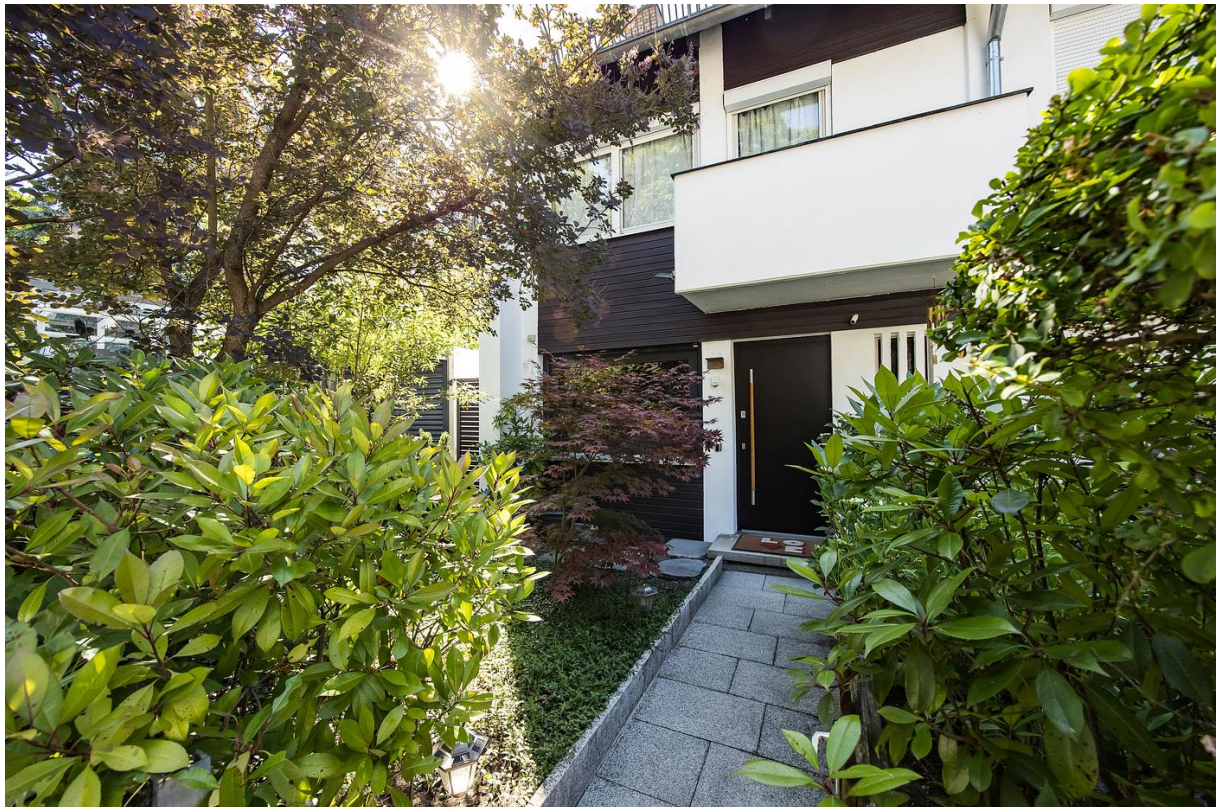
Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in dem begehrten Stadtteil Erlenstegen in Nürnberg, der durch seine ruhige und grüne Wohnatmosphäre besticht. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Lebensqualität aus und bietet eine optimale Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Restaurants, Cafés und gemütliche Lokale sind fußläufig erreichbar und laden zum Verweilen ein.

Für Familien mit Kindern ist Erlenstegen besonders attraktiv, da sich mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung befinden. Zudem sorgt die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz dafür, dass Sie schnell und bequem in die Nürnberger Innenstadt gelangen. Die Straßenbahnhaltestelle sowie Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegenen Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Sportaktivitäten oder einfach zum Entspannen im Freien ein. Die Nähe zur Pegnitz und den umliegenden Wäldern ermöglicht zudem Wandern und Radfahren direkt vor der Haustür.

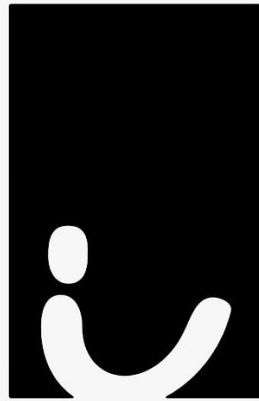












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



www.immo-smile.de