90425 Nürnberg

Nbg.Thon: Helles großzügiges Einfamilienhaus mit separaten Grundstück oder großen Garten



1.135.000 €
Kaufpreis

166,38 m²
Wohnfläche

868 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

IMMOBILIEN Kube

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166,38 m²
Grundstücksfläche	868 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1976
letzte Modernisierung	2016
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.135.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.08.2026
gültig bis	05.08.2036
Baujahr (Haus)	1976
Endenergiebedarf	127
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Elektro	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche im EG
Tageslichtbad mit Dusche im KG
Fußbodenheizung
Gäste-WC
Terrasse
Gartenhaus
Garten
Spitzboden
Keller
2-fach verglaste Kunststoffisofenster
Dezentrales Warmwassersystem
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

Willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet auf einem 482 m² großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Ergänzt wird das Angebot durch ein weiteres, unbebautes Grundstück mit 386 m², sodass Ihnen insgesamt 868 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.

Das Haus verfügt über ein Vollgeschoss ohne ausgebautes Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Besonders hervorzuheben ist das Untergeschoss mit einer Raumhöhe von ca. 2,60 m, das sich deutlich von einem klassischen Keller unterscheidet und vielseitig nutzbare Flächen bietet.

Über das Hochparterre gelangen Sie zum Hauseingang. Im Inneren verbindet ein Flur die verschiedenen Wohnbereiche. Neben der Küche und dem Gäste-WC befindet sich das Wohnzimmer, das direkten Zugang zur Terrasse und zum großzügigen Garten bietet. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Ein Tageslichtbadezimmer ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Darüber hinaus ist der Spitzboden zugänglich.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss umfasst neben einem weiteren Tageslichtbadezimmer einen Hobbyraum, drei Kellerraum sowie einen Heizungs- und einen Anschlussraum. Dank der Raumhöhe von ca. 2,60 m und der vielseitigen Aufteilung bietet es deutlich mehr als gewöhnliche Keller- und Abstellflächen. Ob Fitnessraum, Hobbybereich, Homeoffice oder Gästezimmer, hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der jeweiligen baurechtlichen Voraussetzungen. Zudem lässt sich das Untergeschoss separat durch den Garten betreten.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstücksangebot. Das Haus steht an der Grenze zum Nachbargrundstück, wodurch sich interessante Gestaltungsmöglichkeiten für die Außenflächen ergeben. Ob weitläufiger Garten mit Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen: Die insgesamt 868 m² bieten viel Freiraum für Ihre persönlichen Vorstellungen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auf dem zusätzlichen Grundstück ein weiteres Haus zu errichten, die entsprechende Baugenehmigung liegt bereits vor. Damit eröffnet sich Ihnen eine konkrete Perspektive für eine spätere Bebauung im Rahmen der genehmigten Planung.

Auch zwei Stellplätze sind in der vorliegenden Planung bereits genehmigt: ein Stellplatz in der vorhandenen Garage sowie ein weiterer Stellplatz am Kopfende des gepflasterten Weges vor dem derzeitigen Hauseingang. Die Garage befindet sich wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

Diese Immobilie verbindet eine funktionale Raumaufteilung mit zwei zusätzlichen Wohnräumen im großzügigen Untergeschoss und insgesamt 868 m² Grundstücksfläche. Die bereits genehmigte Möglichkeit, ein weiteres Haus zu errichten, ergänzt das Angebot um eine attraktive Zukunftsperspektive. Ob für Familien, Paare oder Menschen mit individuellem Platzbedarf – das Haus bietet eine interessante Grundlage für persönliche Wohnideen und langfristige Gestaltungsmöglichkeiten.

Folgende Modernisierungen wurden bereits vorgenommen:

2016 Dach
2016 2-fach verglaste Kunststoffisofenster

Highlight:

Das absolute Highlight ist: der großzügige Garten, der durch das zusätzliche, 386 m² große Flurstück noch mehr Freiraum bietet. Zusammen stehen Ihnen beeindruckende 868 m² Grundstücksfläche zur Verfügung, die vielfältige Möglichkeiten eröffnen, Ihre persönlichen Gartenträume zu verwirklichen. Ob als weitläufige grüne Oase zum Entspannen, als Paradies für spielende Kinder oder als Ort für gesellige Stunden mit Familie und Freunden, hier ist Platz für Ihre ganz persönlichen Vorstellungen vom Wohnen im Grünen.

Fazit:

Sie erwerben ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 mit vielseitiger Raumaufteilung, zusätzlichem Platz im vollunterkellerten Untergeschoss und zahlreichen Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen. Das absolute Plus ist die großzügige Grundstücksfläche von insgesamt 868 m², die sich aus dem bebauten Grundstück und dem zusätzlichen Flurstück zusammensetzt und Ihnen viel Freiraum für Ihre persönliche Gartengestaltung bietet. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und ein Zuhause mit viel Potenzial für Familien, Paare und alle, die sich ein Leben mit Platz und Freiraum wünschen.

Hinweis: Die offiziell ausgewiesene Wohnfläche beträgt rund ca. 135,48 m². Die beiden Räume im Untergeschoss wurden vom vorherigen Eigentümer als Wohnräume genutzt, sind jedoch in der ca. 135,48 Wohnfläche nicht berücksichtigt. Durch eine entsprechende bauliche Erweiterung könnten, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen, weitere rund 30,9 m² Wohnfläche geschaffen werden, sodass insgesamt etwa 166,38 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen würden.

Lage

Thon gehört zu den etablierten und beliebten Wohnlagen im Norden Nürnbergs. Der Stadtteil verbindet ein angenehm ruhiges, überwiegend von Wohnbebauung geprägtes Umfeld mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Nürnberger Innenstadt. Besonders Familien, Berufspendler und Menschen, die stadtnah wohnen und dennoch kurze Wege ins Grüne schätzen, finden hier attraktive Voraussetzungen.

Für Familien mit jüngeren Kindern bietet die unmittelbare Umgebung mehrere wichtige Einrichtungen. Die Grundschule Thoner Espan liegt gut zu Fuß erreichbar im Stadtteil. Ebenfalls in der Nähe befinden sich der Kindergarten Borkumer Bande sowie die evangelische Kindertagesstätte St. Andreas. Ergänzt wird das familienfreundliche Angebot durch den Spiel- und Bewegungsbereich an der Cuxhavener Straße und am Thoner Espan. Weiterführende Schulen lassen sich aufgrund der vorhandenen Bus- und Straßenbahnverbindungen gut erreichen.

Auch Freizeit und Vereinsleben kommen in Thon nicht zu kurz. Das ökumenische Gemeindezentrum St. Andreas und St. Clemens bildet einen wichtigen Treffpunkt im Stadtteil und bietet unter anderem Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren. Im benachbarten Schnepfenreuth befindet sich außerdem der traditionsreiche Turnerbund St. Johannis 1888. Dessen Sportangebot umfasst unter anderem Fußball, Tennis, Tischtennis, Gymnastik, Boule und verschiedene Gesundheits- und Freizeitsportarten. Der Verein ist aus Thon insbesondere mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Erholungsmöglichkeiten bieten sich sowohl innerhalb des Stadtteils als auch in der näheren Umgebung. In Richtung Norden und Nordwesten beginnt die offene Kulturlandschaft des Knoblauchslands mit Feldern, landwirtschaftlich geprägten Wegen und beliebten Fahrradstrecken. Für größere Freizeitflächen bieten sich der Volkspark Marienberg mit weitläufigen Grünanlagen,

Spielmöglichkeiten, Fitnessangeboten und Minigolf sowie der Naturspielplatz am Zeisigweg an. Beide Ziele sind bequem mit dem Fahrrad oder nach kurzer Fahrt erreichbar.

Ein kleines kulturhistorisches Wahrzeichen des Stadtteils ist die Praun'sche Säule, auch „Steinhaus" genannt. Die spätmittelalterliche Bildsäule an der Sylter Straße ist als Baudenkmal geschützt und erinnert an die lange Geschichte des früher dörflich geprägten Stadtgebiets. Die Sehenswürdigkeiten der Nürnberger Altstadt, darunter die Kaiserburg, der Hauptmarkt und die historischen Kirchen, sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls gut erreichbar.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist komfortabel. Im Stadtteil befinden sich unter anderem Lidl und Marktkauf sowie Bäckereien und weitere Geschäfte. Für die medizinische Versorgung stehen verschiedene Arzt- und Zahnarztpraxen sowie die Nord-Apotheke und die Forum-Apotheke zur Verfügung. Viele dieser Einrichtungen sind zu Fuß oder nach kurzer Fahrradfahrt erreichbar.

Die Bushaltestelle Sylter Straße liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Darüber hinaus bietet die Straßenbahnhaltestelle Cuxhavener Straße mit den Linien 4 und 10 eine gute Verbindung in Richtung Friedrich-Ebert-Platz, Plärrer, Innenstadt und Am Wegfeld. Über die Erlanger Straße beziehungsweise die Bundesstraße 4 bestehen zudem günstige Straßenverbindungen zur Nürnberger Innenstadt, zum Flughafen und in Richtung Erlangen.

Insgesamt überzeugt Thon durch die ausgewogene Verbindung aus ruhigem Wohnen, familiengerechter Infrastruktur, wohnortnaher Versorgung und guter Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Knoblauchsland und zu größeren Grünflächen schafft einen hohen Freizeitwert, während die Nürnberger Innenstadt dennoch gut erreichbar bleibt.

Mikrolage

Den Marktkauf erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß
Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 3 Minuten zu Fuß
Die Nord-Apotheke erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß
Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in ca. 17 Minuten mit dem Auto
Den Nürnberger Flughafen erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit dem Auto

Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Garage)

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!

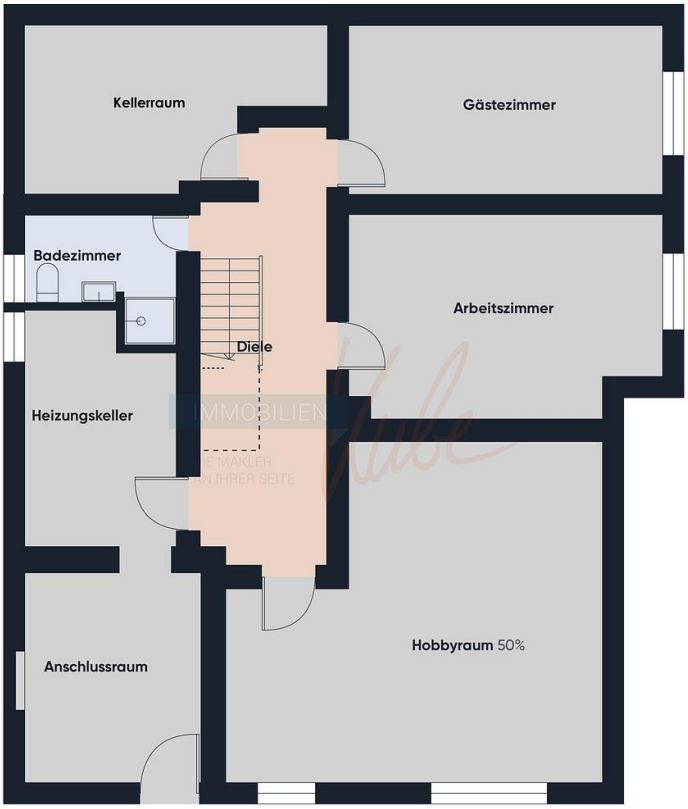
Hinweis zu den Fotos:
Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können 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).


Kooperationspartner der
IMMOBILIEN
Kube


Kinderzimmer
Kinderzimmer
Badezimmer
Schlafzimmer
Gäste-WC
Diele
Terrasse 25%
Küche
Wohnzimmer


Kellerraum
Gästezimmer
Badezimmer
Arbeitszimmer
Diele
Heizungskeller
Anschlussraum
Hobbyraum 50%


KI bereinigt




KI bereinigt


KI bereinigt




KI bereinigt




KI bereinigt























