



## 90491 Nürnberg

Nähe Rechenbergpark! Gepflegte DHH mit idyllischem Garten, Ausbaupotential + Garage!



**895.000 €**

Kaufpreis

**158 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**589 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 158 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 589 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Badezimmer          | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1967     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 895.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 2,38 % inklusive |

### Energieausweis

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Art              | Bedarf      |
| Ausstelldatum    | 02.09.2025  |
| gültig bis       | 01.09.2035  |
| Baujahr (Haus)   | 1967        |
| Wertklasse       | G           |
| Gebäudeart       | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 210,4       |



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohn-/Essbereich mit Holzschiebetür und Holzdecken
- Einbauküche mit Holzfronten
- weiße Holzfenster (Kunststoff-Rollläden)
- massive Treppen und Dielen mit Kunststein
- überwiegend Teppichböden
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Bad raumhoch beige gefliest, mit Fenster, Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC
- Dachgeschoss und Spitzboden gedämmt
- Vorrats-, Hauswirtschaftsraum (mit Heizkörper) und Heizkeller gefliest
- Öl-Zentralheizung (Heizkessel 1986)
- Außentank 10.000 l



## Beschreibung

Eine Wohnoase im Grünen und dennoch zentrumsnaher Lage ist diese Doppelhaushälfte mit ansprechender Architektur. Sie liegt inmitten schöner, parkähnlicher Grundstücke, die mit gepflegten, teils historischen Anwesen bebaut sind. Das Haus mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss wurde 1967 in massiver Bauweise erstellt und bietet eine schöne, geräumige Aufteilung, die heutigen Wohnansprüchen entspricht. Herzvorzuheben ist der gepflegte, ordentliche Zustand des Hauses. Die Eigentümer haben das Haus durchgehend bewohnt und gut instandgehalten. Die Wohnfläche von rund 158 m<sup>2</sup>, die sich auf Erd- und Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschosszimmer verteilt, kann durch den Ausbau des restlichen Dachgeschosses um ca. 25 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 183 m<sup>2</sup> erweitert werden. Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind bereits vorhanden.

Große Fensterflächen in allen Räumen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Das großzügige Treppenhaus ist durch die haushohe Glasbausteinwand ebenfalls vorteilhaft belichtet. Geschwungene, massive Treppen verbinden die Geschosse. Das Erdgeschoss besteht u.a. aus dem repräsentativen Wohn- und Essbereich, der durch eine Schiebetür verbunden ist, und der familiengerechten Wohnküche mit Essplatz und Terrassenzugang. Die Terrasse wurde 1986 erweitert und mit einer Wendeltreppe zum Garten versehen.

Das Obergeschoss beherbergt das Schlafzimmer mit Einbauschränk, zwei große Kinderzimmer jeweils mit Zugang auf den Südbalkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt, und das Tageslichtbad. Im Dachgeschoss ist ein Zimmer als Wohnraum ausgebaut. Der nicht ausgebaut Teil des Dachgeschosses ist mit einer Dämmung versehen, ebenso der über eine Einschubtreppe begehbbare Spitzboden.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Souterrain steht ein 25 m<sup>2</sup> großer, beheizbarer Raum zur Verfügung, der sich für eine vielfältige Nutzung eignet, z.B. als Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer. Vom Hauswirtschaftsraum aus besteht ein Gartenzugang.

Das nahezu uneinsehbare Grundstück umfasst 589 m<sup>2</sup>. Der idyllische Garten mit einem wunderschönen, unverbauten Blick ins Grüne und altem Baumbestand ist pflegeleicht angelegt und lädt zum Entspannen ein. Er grenzt direkt an den Park des historischen Herrensitzes Weigelshof.

Die breite Garage bietet Platz für Auto, Fahrräder und Gartengeräte. Der Platz vor der Garage kann als weitere Stellplatzfläche genutzt werden.

## Lage

Die Wohnadresse zählt zu den begehrtesten Lagen im östlichen Stadtgebiet, die durch die erstklassige Infrastruktur (U-Bahn-Haltestelle Schoppershof, Restaurants, Mercado, Kindergärten und Grundschulen fußläufig in nächster Nähe) und die grüne Umgebung mit Parkanlagen und großen Gärten bestätigt wird. Der Rechenbergpark und die Sternwarte sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.





























































































