



90491 Nürnberg

Erlenstegen! Wohntraum mit ansprechender Architektur!
EFH (angebaut) mit großem Carport!



995.000 €

Kaufpreis

158 m²

Wohnfläche

290 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	158 m²
Grundstücksfläche	290 m²
Zimmer	4

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.06.2026
gültig bis	30.06.2036
Baujahr (Haus)	1996
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	90

Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

Zustand

Baujahr	1996
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnbereich, Küche, Diele großflächig weiß gefliest
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad Obergeschoss
- großzügige Küche mit Schiebetür zum Wohnbereich
- Einbauküche im mediterranen Stil
- Südterrasse mit elektrischer Markise
- Diele mit Glastür zum Wohnbereich
- Wohnbereich mit Kaminofen
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden
- weiße Innentüren (einschließlich Kellergeschoss)
- Kirschholz-Parkettboden im Schlaf-, Kinderzimmer und Flur OG
- großzügiges Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne (defekt, als Badewanne nutzbar), Dusche mit Glasabtrennung, zwei Waschbecken, WC und Sauna
- zweites Duschbad im Dachgeschoss, ebenfalls mit Fenster
- Kellergeschoss komplett weiß gefliest
- Gas-Brennwertheizung Bosch
- Photovoltaikanlage (2019) 6kWp mit Batterie 6kWh
- Wasserenthärtungsanlage



Beschreibung

Wohnraum in bevorzugter Lage! Das angebaute Einfamilienhaus überzeugt mit einer ansprechenden, individuellen Architektur, u.a. durch Glaserker, die sich an der Süd- und Westseite über das Erd- und Obergeschoss erstrecken. Die Erker sichern eine gute Belichtung und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss bildet die helle Diele ein einladendes Entrée, mit Zugängen zu Küche und Wohnbereich. Der rund 43 m² große Wohn-/Essbereich ist mit großflächigen, bodentiefen Fenstern ausgestattet, die schöne Ausblicke in den Garten bieten. Ein moderner Kaminofen rundet das Ambiente ab. Massive, weiß geflieste Treppen verbinden die Geschosse.

Im Obergeschoss sind das großzügige Schlafzimmer, ein Kinder-/Arbeitszimmer und das große Tageslichtbad mit Sauna untergebracht. Zudem steht auf dieser Etage ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Fenster zur Verfügung. Hier befinden sich u.a. Waschmaschine und Trockner.

Abgerundet wird die schöne Aufteilung im Dachgeschoss durch das helle Dachstudio mit teils verglastem Giebel und einem zweiten Bad mit Dusche.

Die Wohnfläche von rund 158 m² verteilt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Terrasse ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten. Zudem steht im Kellergeschoss ein ca. 45 m² großer Hobbyraum, der mit Heizkörper und Fenster wohnlich ausgebaut ist, zur Verfügung.

Das Grundstück mit optimaler, südwestlicher Ausrichtung umfasst 290 m². Zudem gehört ein halber Anteil (23 m²) am Privatweg, der zum Haus führt, zum Eigentum. Im uneinsehbaren Garten sorgt eine hohe Buchenhecke für Entspannung mit viel Privatsphäre.

Direkt am Haus angebaut befindet sich der geräumige Carport mit Geräteraum, der Platz für zwei Autos, Fahrräder und Holzvorräte bietet. Der Anschluss für eine Wall-Box ist vorhanden. Der Carport hat einen direkten Zugang zum Garten.

Die derzeitigen Eigentümer haben das Haus 2009 erworben und seitdem zahlreiche Renovierungen durchgeführt: 2009 Parkettboden im Obergeschoss, 2016 Neueindeckung Carport, 2017 neue Terrasse, 2018 neue Isolierfenster Keller, 2019 Fassadenanstrich, 2021 Neubau Kaminofen, 2026 neue Terrassentür, Küchenfenster und teilweise Fenster Obergeschoss. Auch technisch steht das Haus durch den Einbau einer hochwertigen Gas-Brennwertheizung 2018 sowie den Einbau einer Photovoltaikanlage und automatische Gartenbewässerung 2019 auf einem zeitgemäßen Stand.

Der Bezug ist zum 15.10.2027 möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem der beliebtesten und gehobenen Nürnberger Stadtteile, in Erlenstegen. Durch die Nähe zum Park am Platnersberg, dem Nürnberger Reichswald und Pegnitzgrund bietet die Lage unzählige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten, z.B. ausgedehnte Spaziergänge, Läufe oder Fahrradtouren. Das Naturgarten- sowie Langseebad sorgt im Sommer für eine erfrischende Abkühlung. Einkaufsläden des täglichen Bedarfs (Edeka mit Bäcker, Drogerie, Getränkemarkt), gehobene Restaurants, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Distanz. Der Kindergarten Spitalhof, die Gebrüder-Grimm-Grundschule sowie verschiedene Sportvereine sind fußläufig zu erreichen. Die U-Bahn (Haltestelle Nordostbahnhof) ist nur 1,5 km entfernt, eine Bushaltestelle ist in 2 Gehminuten, die Straßenbahnhaltestelle Platnersberg in 10, der Regionalverkehr in 15 Gehminuten zu erreichen. Auch mit dem Auto erreichen Sie alle umliegenden



Städte rasch durch die Anbindung an die A3.

















































