



**90455 Nürnberg**

Exklusives Wohnen in bevorzugter Lage!



**850.000 €**

Kaufpreis

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**874 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklerfähigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittesser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.io  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	874 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	19.10.2024
gültig bis	18.10.2034
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	107,20
Primär-Energieträger	Öl

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig nach
--------------	------------------



## Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2017
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- neue 3-fach Fenster EG und OG in 2012 und 2017
- im EG neue elektrische Rollläden in 2012
- alle Bäder/Gäste-WC und Pooldusche neu in 2012 und 2017
- Pool, Kaminzimmer, Bad EG und kleines Bad OG mit Fußbodenheizung
- große Solarthermieanlage mit Wärmespeicher zur Heizungsunterstützung und zum Heizen des Pools (bisher ca. 25% Ersparnis der Energiekosten)
- neue Heizkörper und stromsparende Pumpen in 2012 und 2017
- voll funktionsfähiger Gasanschluss im Keller
- neue Schließanlage mit kopiersicheren Schlüsseln
- prof. Metall-Insektenbeschutz im OG und UG
- 8x4m Pool mit Gegenstromanlage und automatischer Rollo-Abdeckung. Neue Poolfolie und Beleuchtung in ca.2015, Steuerungsanlage mit WEB-Interface, stromsparende Pumpen
- Innendämmung Decken OG und Dachböden 2012 und 2017
- Teildämmungen im EG
- neues Funk-Garagentor, elektrisch, gedämmt
- neue Einfahrt mit Eingangstreppe in Naturstein.
- Terrasse mit Alu-Rahmen und austauschbaren Dielen belegt.
- Massives Holzgartenhaus mit Fundament, ca. 7qm



- Außenfassade in 2012 renoviert und gestrichen



## Beschreibung

Lage: Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Wohngegend, die sich durch eine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Die Umgebung ist besonders für Familien attraktiv, die auf eine angenehme Nachbarschaft und eine schnelle Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangeboten Wert legen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu den wichtigsten Verkehrsadern garantieren eine ideale Balance zwischen Ruhe und Urbanität.

Fläche:

Gesamte Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG): ca. 150 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung im Dachgeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup>

Kaminzimmer im Untergeschoss: ca. 50 m<sup>2</sup>

weitere Nutzräume im KG inkl. Pool von ca. 70 m<sup>2</sup>

Die großzügige Gesamtfläche des Hauses verteilt sich auf mehrere Ebenen und bietet eine durchdachte Raumauflösung, die sowohl für Familienleben als auch für individuelle Bedürfnisse bestens geeignet ist. Das offene Raumkonzept und die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine einladende Atmosphäre, die das Haus weit und offen wirken lässt.

Räume: Mit insgesamt 7 Zimmern bietet dieses Haus jede Menge Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und flexible Nutzung. Das großzügige Erdgeschoss ist ideal für den täglichen Aufenthalt und lässt keine Wünsche offen: Hier befindet sich ein großes Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten besonders hell und freundlich wirkt. Der Essbereich bietet Platz für große Familientreffen und gesellige Abende.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ruhige, private Rückzugsräume, die sich perfekt als Kinderzimmer und Arbeitszimmer eignen.

Die separate Einliegerwohnung mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> ist perfekt für Gäste oder als zusätzliche Einkommensquelle geeignet. Sie ist komplett ausgestattet und bietet eine hohe Privatsphäre. Ob für den Besuch von Verwandten, als Büro oder zur Vermietung – die Möglichkeiten für diese Einliegerwohnung sind vielfältig.

Besonders hervorzuheben ist das Kaminzimmer im Untergeschoss, das mit seinem rustikalen Charme eine gemütliche Atmosphäre bietet und zu entspannten Stunden einlädt. Der gesamte Grundriss lässt das Haus deutlich größer wirken, als die Quadratmeterzahl vermuten lässt – eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot und funktionaler Gestaltung.

Besonderheiten:

Indoor-Pool: Ein ganz besonderes Highlight dieses Hauses ist der eigene Indoor-Pool, der Ihnen die Möglichkeit gibt, das ganze Jahr über erholsame Stunden zu genießen. Der Poolbereich bietet nicht nur privaten Luxus, sondern auch eine ganz besondere Atmosphäre für entspannende Momente.

Großzügiger Garten: Das Grundstück umfasst ca. 874 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für verschiedene Aktivitäten. Der Garten ist ideal für Kinder, Hobbygärtner oder für Familien, die einen schönen Außenbereich zum Entspannen und Feiern suchen. Dank der großen Rasenfläche und der liebevoll gestalteten Terrassenbereiche bleibt Ihnen genügend Raum, um sich kreativ auszutoben.



Fazit: Dieses exklusive Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumauflistung und die ideale Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden. Es vereint Komfort, Stil und luxuriöse Details, wie den Indoor-Pool und den großzügigen Garten, die das Leben in diesem Zuhause zu einem ganz besonderen Erlebnis machen. Zudem bietet die Einliegerwohnung eine wertvolle Flexibilität.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus!

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im exklusiven Nürnberger Stadtteil Weiherhaus. Zusammen mit den Ortsteilen Gaulnhofen, Pillenreuth, Worzeldorf und Herpersdorf gehört er zu den bevorzugten Wohngegenden im Nürnberger Süden – an der Grenze zu Roth und Schwabach. Vorort finden Sie eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schule und Kindergärten. Verkehrsanschluss bietet Ihnen das öffentliche Verkehrsnetz mit Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg. Die Haltestelle kann bequem zu Fuß erreicht werden.

Lassen Sie sich von der bevorzugten Lage überzeugen!

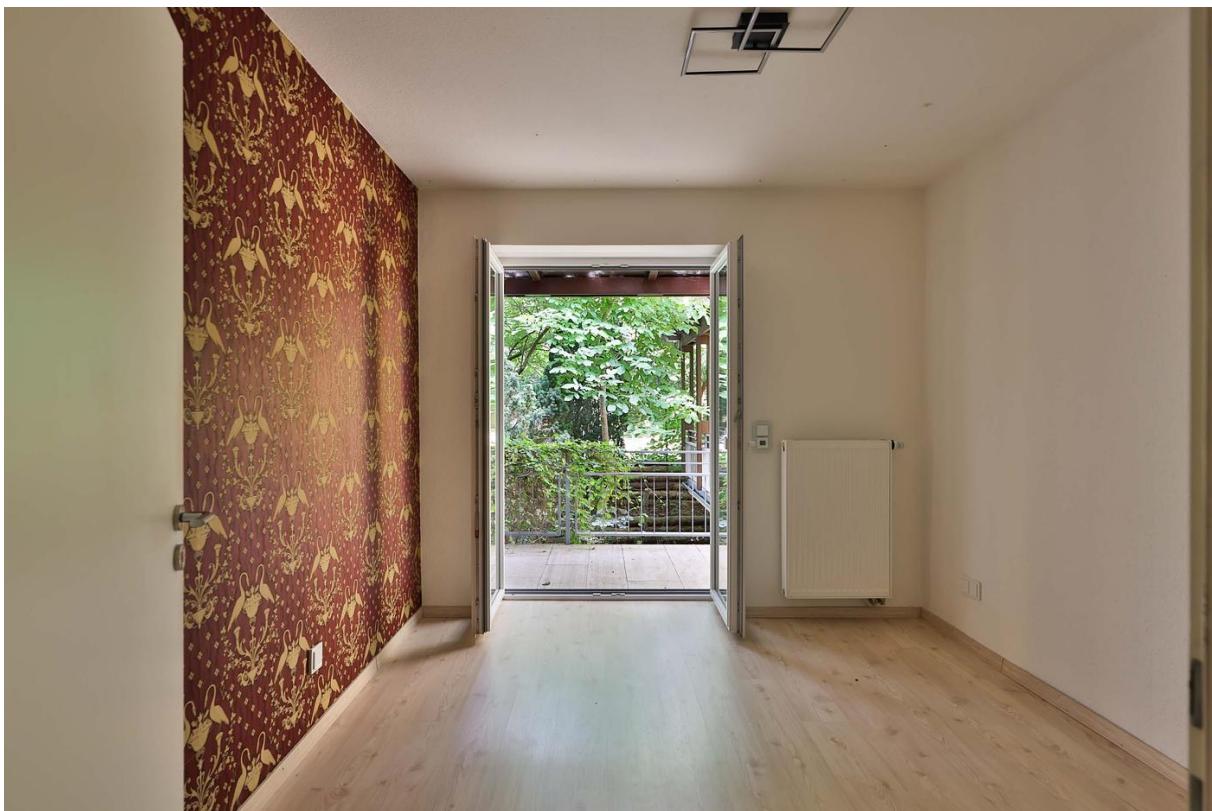




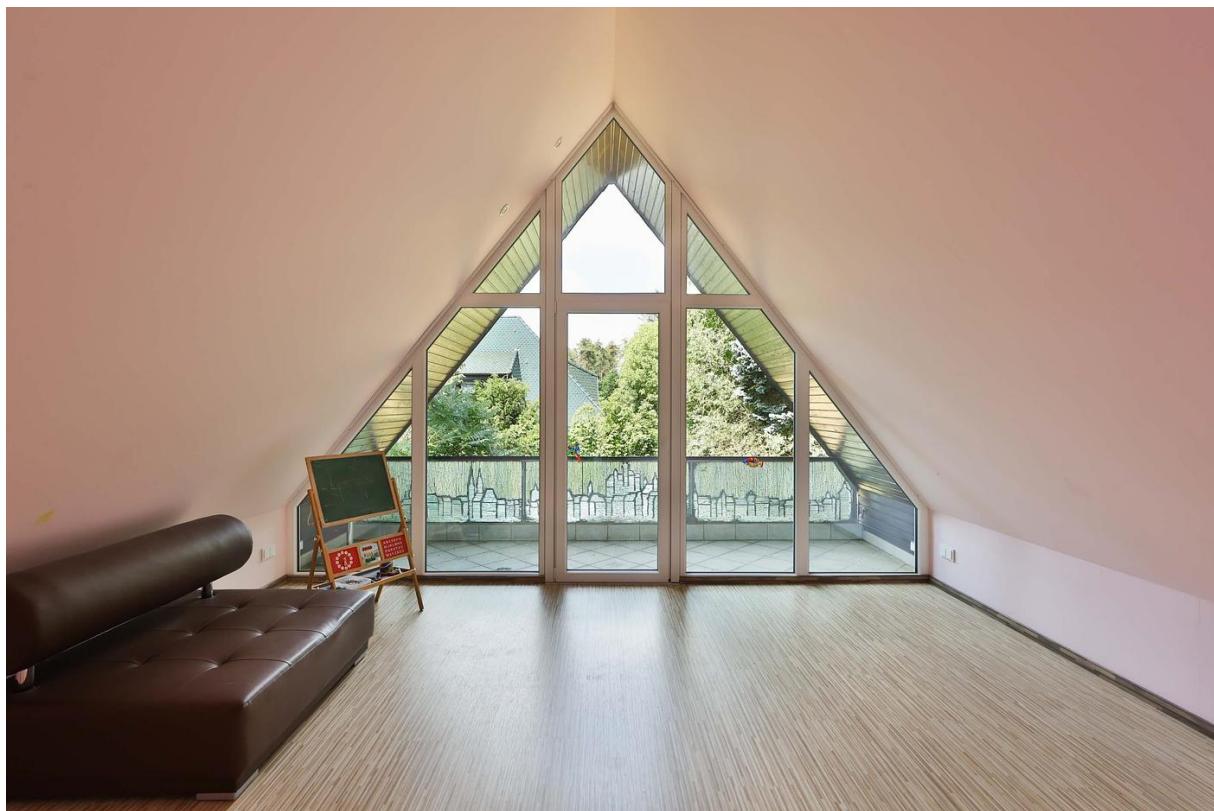
























Exposéplan, nicht maßstäblich



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\* 1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



 Sparkasse  
Nürnberg