



## 90427 Nürnberg

# Nürnberg-Kraftshof: Moderner Bungalow in Waldrandlage



**1.190.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**857 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Andreas Meschütz  
Tel.: 0911 51799900  
am@immonuernberg.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	857 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	17.08.2023
gültig bis	16.08.2033
Baujahr (Haus)	2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	60
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl. 19 €)
Garage	€

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

### Zustand

Zustand	neuwertig
---------	-----------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
unterkellert	nein
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Osten	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Bungalow (Baujahr 2021) liegt in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf einer Ebene. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Blick in den Garten und zum angrenzenden Wald. Drei Schlafzimmer, ein Homeoffice sowie zwei Bäder bieten ausreichend Platz für komfortables Wohnen und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit rund 857 m<sup>2</sup> Fläche. Mit direktem Übergang zum Wald entsteht ein Gefühl von Weite und Naturverbundenheit, das in dieser Form selten zu finden ist. Zwei Terrassen mit Ost- und Südausrichtung laden dazu ein, den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen und ihn am Abend entspannt im Freien ausklingen zu lassen.

Weitere Details zum Haus:

- hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel
- Panoramafenster im Wohnbereich
- bodentiefe Fenster in den Schlafzimmern
- Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und Sauna
- Fliesenboden im gesamten Haus
- Fußbodenheizung (Einzelraumsteuerung)
- Gäste-Bad mit Dusche
- praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum



- Photovoltaik mit Speicher
- Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung
- abschließbare Sicherheitstüren (Klasse P4A)
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- elektrische Außenjalousien
- zwei Terrassen (nach Osten und Süden)
- Doppel-Garage und Vorplatz
- frei werdend und verfügbar nach Absprache



## Beschreibung

---

Naturnah wohnen, stilvoll leben, die Stadt schnell erreichen – genau diese seltene Kombination erwartet Sie in begehrter Lage im Nürnberger Norden. Direkt am Waldrand gelegen und mit Blick ins Grüne verbindet dieses außergewöhnliche Zuhause modernes Wohnen auf einer Ebene mit hohem Komfort. Ein besonderes Domizil für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre sowie Natur- und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

## Lage

---

Der Nürnberger Stadtteil Kraftshof im Norden der Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung. Umgeben von Feldern des Knoblauchslands und dem Sebalder Reichswald beginnen Spazier- und Radwege praktisch vor der Haustür. Über die Erlanger Straße (B4) erreichen Sie Erlangen und den Nürnberger Flughafen jeweils in ca. 15 Minuten, die Nürnberger Innenstadt in rund 25–30 Minuten.

Ein Bus (in ca. 10 Gehminuten erreichbar) bietet Anschluss an die Tram- und U-Bahn-Station in Richtung Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in den nahegelegenen Stadtteilen Boxdorf und Thon. Ergänzt wird das Angebot durch Hofläden im Knoblauchsland sowie Freizeitmöglichkeiten wie dem Golf Club am Reichswald.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!















