90427 Nürnberg

Exklusives Reihenhaus mit Premium-Ausstattung - Ihr neues Zuhause in Toplage von Nürnberg-Wetzendorf

695.000 €
Kaufpreis

112 m²
Wohnfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Ilona Wolf Immobilien

Tel.: 017620472116
info@ilonawolf-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m²
Wohn-/Schlafzimmer	2
Gartenfläche	219 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.09.2035
gültig bis	19.09.2035
mit Warmwasser	✓
Endenergiebedarf	145,6
Baujahr (Haus)	1968/2019-2021
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
unterkellert	ja
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss:
- Flur
- Offene Küche
- Wohn-/Esszimmer

Obergeschoss:
- Flur
- Schlafzimmer
- Ankleide
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche

Dachgeschoss:
- Wohnbereich
- Großes Badezimmer mit Wanne

Keller - Vollunterkellert
- Hobbyraum
- Wasch-/Hausanschlussraum
- Vorratsraum
- Heizung

Garage
- Einzelgarage im Garagenhof

Beschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Dieses stilvolle Reihenhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Nürnberg-Wetzendorf – ruhig gelegen und dennoch zentral. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung und sorgfältig durchgeführten Sanierungsarbeiten.

Auf einer Wohnfläche von ca. 112 m² verteilen sich großzügig geschnittene fünf Räume, die ein modernes und komfortables Wohnen ermöglichen. Die Gesamtgrundstücksfläche beläuft sich auf 219 m² und beinhaltet anteilig den Garagenhof sowie die Wegeflächen. Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie ein durchgängiger Bodenbelag aus großformatigen, hochwertig verlegten Fliesen in ansprechender Farbgebung und sorgt im gesamten Erdgeschoss für höchsten Komfort im perfekten Design.

Das Herzstück des Hauses ist die hochwertige Einbauküche mit durchdachter Funktionalität und klarer Linienführung, Fronten in Holz und Beton-Optik sowie edlen Granitarbeitsplatten. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Kochinsel mit integriertem Induktionskochfeld und modernem Dunstabzugssystem. Ausgestattet ist die Küche mit Einbaugeräten der Marken Miele und Siemens, die durch Zuverlässigkeit und Energieeffizienz überzeugen. Diese Küche aus dem Jahr 2020 erfüllt höchste Ansprüche, ideal für alle, die Wert auf stilvolles Wohnen, liebevolles Kochen und gesellige Stunden mit Freunden legen.

Eine weitere Attraktion ist die elegant geschwungene Massivholztreppe, die alle Etagen miteinander verbindet. Die handwerklich meisterhafte Ausführung verleiht dem Haus einen individuellen Charakter – zeitlos, beständig und ein echter Blickfang.
Im ersten Obergeschoss erwartet Sie viel Behaglichkeit und Raum für die ganze Familie. Neben dem hellen Schlafzimmer und einer separaten Ankleide, steht ein sonniges Kinderzimmer zur Verfügung. Das Badezimmer überzeugt mit einer großen, bodengleichen Dusche.

Das voll ausgebaute Dachgeschoss punktet mit viel Tageslicht und einem weitläufigen Wohnbereich, der flexibel als Rückzugsort, Homeoffice oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein elegantes Bad mit formschöner Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Ebene geschmackvoll ab.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert – inklusive Elektro- und Wasserleitungen, Böden sowie einer Brennwertheizung aus dem Jahr 2021. Eine Garage komplettiert dieses sehr attraktive Angebot.
Gerne lassen wir Ihnen das Exposé zukommen und stehen für eine zeitnahe Besichtigung zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Das Reihenhaus befindet sich in Nürnberg-Wetzendorf, einem idyllischen Stadtteil im Nordwesten der Stadt. Wetzendorf und das benachbarte Schniegling zeichnen sich durch ihre ruhige, grüne Wohnlage mit einem charmanten, fast dörflichen Charakter aus – und das bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Nürnberger Innenstadt.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Mehrere Kindertagesstätten befinden sich in näherer Umgebung, darunter das evangelische Kinderhaus, der integrative Kindergarten Regenbogen und die Kindertagesstätte Kunterbunt. Die Wahler-Grundschule liegt nur rund 550 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und das Klinikum Nord sind entweder fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgen so für einen komfortablen Alltag.

In direkter Nachbarschaft beginnt das traditionsreiche Knoblauchsland, das für seine regionalen Produkte bekannt ist. Hofläden, Gärtnereien und Wochenmärkte mit frischem Gemüse und Gartenbauprodukten bieten eine hohe Lebensqualität und regionale Versorgung vor der Haustür.
Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zur Pegnitz – in nur 5 Gehminuten erreichen Sie das Flussufer, das zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einlädt.
Der Marienbergpark, eines der größten und beliebtesten Naherholungsgebiete Nürnbergs, befindet sich 10 Min. entfernt. Die weitläufigen Grünanlagen bieten viel Platz zum Entspannen, ausgedehnten Spaziergängen sowie mehrere Spielplätze für Kinder. Ebenfalls gut erreichbar ist das Tucherland – ein familienfreundlicher Indoor-Freizeitpark mit vielfältigen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und ergänzt das umfangreiche Freizeitangebot der Umgebung perfekt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich nur rund 190 Meter entfernt und bietet eine direkte Verbindung zur U-Bahn-Station Nordwestring. Von dort aus ist die Nürnberger Innenstadt in etwa 10 Minuten bequem erreichbar. Auch die Autobahnen A3, A6 und A73 sowie der Nürnberger Flughafen (ca. 6 km entfernt) sind in kurzer Fahrzeit gut angebunden.

Sonstige Angaben

Sanierungen:
2019/2020: Alle Bäder und Wasserleitungen
Bodenbeläge im gesamten Haus
2019/2020: Fenster, größtenteils
2019/2020: Dachgeschossausbau mit Dachgauben
2021: Gas-Brennwertheizung

Einzugstermin:
- nach Vereinbarung