



## 90491 Nürnberg

# IMMO KUBE! 7 Zi.-Bungalow mit Split-Level in Nbg.-Erlenstegen mit Garten und 2 Stellplätzen



**649.000 €**

Kaufpreis

**218 m²**

Wohnfläche

**362,19 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)

## Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Wohnfläche          | 218 m²    |
| Grundstücksfläche   | 362,19 m² |
| Zimmer              | 7         |
| Balkone / Terrassen | 1         |
| Terrassen           | 1         |
| Stellplätze         | 2         |

## Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 649.000 €         |
| Hausgeld            | 351,68 €          |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | Die Provision ist |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 15.01.2026  |
| gültig bis           | 14.01.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1979        |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 192.7       |
| Primär-Energieträger | Gas         |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort möglich

## Zustand

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Baujahr               | 1979           |
| letzte Modernisierung | 2014           |
| Zustand               | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Marmor  | ✓ |
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)  
 Split Level im Wohnbereich  
 raumhoch verfliesstes Tageslichtbadezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne und Bidet  
 raumhoch verfliesstes Badezimmer mit zwei Waschbecken und Duschwanne  
 Gäste-WC mit Fenster  
 Kamin  
 Waschmaschinenanschluss in der separaten Waschküche  
 Abstellraum  
 Teppichboden  
 Juramarmor  
 Fliesenboden  
 2-fach verglaste Kunststoffisofenster, teilweise Aluisofenster  
 Alarmanlage  
 Terrasse  
 Garten zur alleinigen Nutzung  
 3 Gartenhäuschen  
 Sichtschutzmauer  
 eigene Einfahrt mit Tor  
 Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)



## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Schon beim ersten Blick merkt man, dass diese Wohnung kein Standard ist, sondern ein echtes Stück Architektur mit Charakter. Die klare Formensprache der späten Siebzigerjahre trifft hier auf Großzügigkeit und einen eigenen Garten zur alleinigen Nutzung.

Das Grundstück ist von einer massiven Sichtschutzmauer umgeben und vermittelt sofort ein angenehmes Gefühl von Privatsphäre. Vorbei am Garten gelangen Sie zur eindrucksvollen Massivholztür, die mit einem Löwenkopf als Türklopfer verziert ist. Ein Detail mit Ausdruck. Dahinter empfängt Sie ein Windfang mit ausreichend Platz für eine Garderobe und einen aufgeräumten ersten Eindruck.

Weiter öffnet sich das großzügige Wohnzimmer. Der Raum wirkt weit und hell, ergänzt durch ein offenes Arbeitszimmer. Das integrierte Split Level verleiht dem Wohnbereich eine spannende Struktur und schafft unterschiedliche Ebenen innerhalb des Raumes. Der Kamin sorgt für Atmosphäre, während die durchgängige bodentiefe Fensterfront den Blick auf die Terrasse freigibt und viel Licht hereinlässt. Die Terrasse geht fließend in den Garten über, der Ihnen exklusiv zur Verfügung steht. Ein echtes Plus in einem Mehrfamilienhaus.

Direkt vom Wohnbereich aus betreten wir das Esszimmer, das als verbindendes Element zur Küche dient. Hier findet problemlos ein großer Esstisch Platz. Die Küche selbst bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse sowie zu einem separaten Hauswirtschaftsraum. Die Wege sind kurz und funktional durchdacht.

Vom Esszimmer aus gelangen wir in einen weiteren Flur. Hier besteht die Möglichkeit, ein Gäste WC zu integrieren. Direkt daneben befindet sich der Waschraum mit Einbauschränk für Wäsche und Waschmaschinenanschluss.

Folgen wir dem Flur weiter, erreichen wir das Schlafzimmer. Von hier aus betreten Sie ein großzügiges Badezimmer mit zwei Waschbecken, Bidet, Dusche und Badewanne. Angrenzend befindet sich ein separater Raum, der flexibel genutzt werden kann. Aktuell wird er als Solarium genutzt.

Zurück im Flur und um die Ecke finden wir ein weiteres Badezimmer mit zwei Waschbecken und Duschwanne. Am Kopf des Flures liegt ein Kinderzimmer. Dahinter befindet sich ein weiteres Kinderzimmer mit Zugang zu einem praktischen Abstellraum.

Außerhalb der Wohnung stehen Ihnen eine private Einfahrt mit Stellplatz sowie drei Gartenhäuschen zur Verfügung. Hier ist ausreichend Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder zusätzlichen Stauraum.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2014: 2-fach verglaste Kunststoffisofenster



### Highlight:

Das absolute Highlight ist das beeindruckend großzügige Wohnzimmer mit seinem offenen Split Level und dem stilvollen Kamin. Die bodentiefe Fensterfront holt den Garten förmlich ins Haus und schafft eine außergewöhnliche Lichtstimmung über den gesamten Tag. Hier entsteht ein Wohngefühl, das Weite, Architektur und Behaglichkeit auf besondere Weise verbindet.

### Fazit:

Diese Bungalow-Wohnung vereint die Großzügigkeit und architektonische Eigenständigkeit der 70er Jahre mit einem heute selten gewordenen Luxus: einem eigenem Garten, viel Platz auf einer Ebene und einer klar strukturierten Raumaufteilung. Wer keine Lust auf Standard hat und Raum zum Leben sucht, findet hier etwas Besonderes.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich im begehrten Nürnberger Ortsteil Erlenstegen, einer der angesehensten Wohngegenden der Stadt.

Die Nachbarschaft besticht durch eine harmonische Mischung aus stilvollen Einfamilienhäusern, attraktiven Eigentumswohnungen und weitläufigen Grünanlagen. Diese Kombination verleiht dem Viertel eine ruhige und gleichzeitig exklusive Atmosphäre.

Die Infrastruktur in Erlenstegen ist hervorragend ausgebaut. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens problemlos gedeckt werden können.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine schnelle und bequeme Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen.

Für Familien mit Kindern bietet Erlenstegen eine breite Auswahl an Bildungseinrichtungen. Es gibt mehrere Kindergärten sowie Grund- und Hauptschulen im Stadtteil, was eine gute schulische Versorgung gewährleistet.

Die Lage ist zudem verkehrstechnisch äußerst günstig. Das Stadtzentrum von Nürnberg ist weniger als fünf Kilometer entfernt und somit in kurzer Zeit erreichbar. Für Reisende oder Geschäftsleute ist der Albrecht-Dürer-Flughafen Nürnberg ein großer Pluspunkt, da er nur etwa 12 Autominuten entfernt liegt.

Darüber hinaus besteht eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A3, was eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes sicherstellt.

Insgesamt bietet diese Immobilie in Erlenstegen eine perfekte Kombination aus ruhigem, exklusivem Wohnen und einer ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindung, die keine Wünsche offenlässt.

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. einer Minute zu Fuß.  
Den Flughafen erreichen Sie in ca. 12 Minuten mit dem Auto.  
Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto.  
Den nächsten Supermarkt, erreichen Sie in einer Minute mit dem Auto.  
Den Platnersberg erreichen Sie zu Fuß in ca. 6 Minuten.

## Sonstige Angaben



mtl. Hausgeldzuführung: 351,68 €  
(inkl. Rücklagenzuführung)  
davon umlagefähig: 135,22 €  
davon nicht umlagefähig: 216,62 €  
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 124,57 €)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigelegte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).





















