90427 Nürnberg

Für Individualisten: Außergewöhnliches Haus im Nürnberger Norden

439.000 €
Kaufpreis

127,53 m²
Wohnfläche

433 m²
Grundstücksfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH
Andreas Meschütz
Tel.: 0911 51799900
am@immonuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127,53 m²
Grundstücksfläche	433 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,75 % (inkl. 19
Garage	€

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.01.2023
gültig bis	24.01.2033
Baujahr (Haus)	1980
Endenergiebedarf	243.39
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Zustand

Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓
Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Fliesen	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Schon beim Betreten wird klar, dass hier kein klassischer Grundriss wartet. Mittelpunkt des Hauses ist der rund 35 m² große Wohnbereich, der sich über zwei Ebenen öffnet. Galerie, Kamin und das markante Holzständerwerk geben dem Raum seinen unverwechselbaren Charakter. Angrenzend erweitert der rund 21,5 m² große Wintergarten den Wohnbereich in Richtung Garten.

Gerade diese vorhandene Architektur bietet spannende Möglichkeiten für die Sanierung: Holz erhalten und neu inszenieren, Oberflächen beruhigen, den Kamin zeitgemäß gestalten oder den Wintergarten mit großzügigen Glas- und Schiebeelementen neu aufbauen. So kann aus dem Bestand ein moderner Wohnbereich entstehen, der seinen besonderen Charakter trotzdem behält. Unsere Wohnbeispiele in der Galerie und im Exposé zeigen, wie eine solche Neuinterpretation aussehen könnte.

Auch das 1. Obergeschoss ist bewusst offen gestaltet. Rund um die Galerie liegen Schlafbereich und Ankleide, dazu kommen Tageslichtbad, separates WC, Arbeitsbereich im Flur und der große Südost-Balkon. Die vorhandene Raumstruktur eignet sich besonders für Käufer, die Wohnen nicht in klassischen Zimmergrenzen denken, sondern sich einen individuellen Rückzugsbereich schaffen möchten.

Und draußen? Der große, gewachsene Garten bietet viel Privatsphäre und verschiedene Bereiche zum Sitzen, Gärtnern oder einfach Abschalten. Mit einem neu gestalteten Wintergarten und großzügigeren Übergängen zwischen Haus und Garten lässt sich das Leben draußen künftig noch stärker in den Wohnbereich holen.

Weitere Details zum Haus:
- Zentralheizung (nicht funktionsfähig)
- separate Küche
- beheizbarer Wintergarten
- offene Galerie mit Schlafbereich, Ankleide und Südost-Balkon
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im 1. OG
- WC im EG und 1. OG
- ausgebauter Spitzboden mit viel Stauraum
- Außenjalousien
- Hobbyraum mit Dusche im Keller
- Doppelgarage

Das Haus ist sanierungsbedürftig. Unter anderem sind die Heizung, Fenster, Oberflächen, Bad/WCs sowie der Wintergarten Themen für eine umfassende Überarbeitung; auch energetische Maßnahmen sollten eingeplant werden. Genau darin liegt aber die Chance: Sie übernehmen kein fertiges Wohnkonzept, sondern können Architektur, Ausstattung und Atmosphäre konsequent auf Ihre eigenen Vorstellungen zuschneiden.

Beschreibung

Außergewöhnliche Architektur, viel Grün und jede Menge Gestaltungsspielraum: Dieses Haus im Nürnberger Norden richtet sich an Individualisten, Architekturliebhaber und kreative Köpfe, die ihr Zuhause bewusst selbst gestalten und aus einem besonderen Bestand etwas ganz Eigenes entwickeln möchten. Der große, gewachsene Garten schafft viel Privatsphäre und ergänzt die besondere Wohnatmosphäre. Dazu kommt die Lage im Knoblauchsland – naturnah und trotzdem mit kurzen Wegen ins Stadtzentrum.

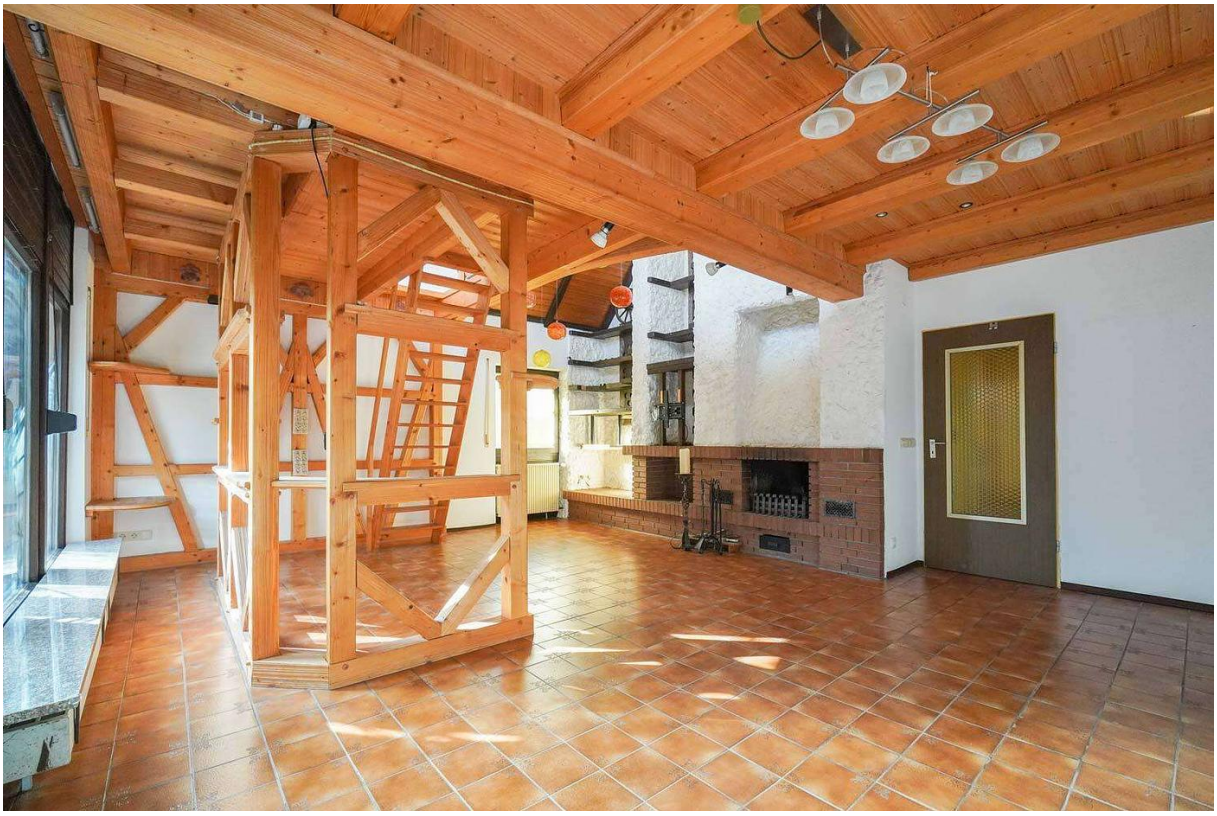
Lage

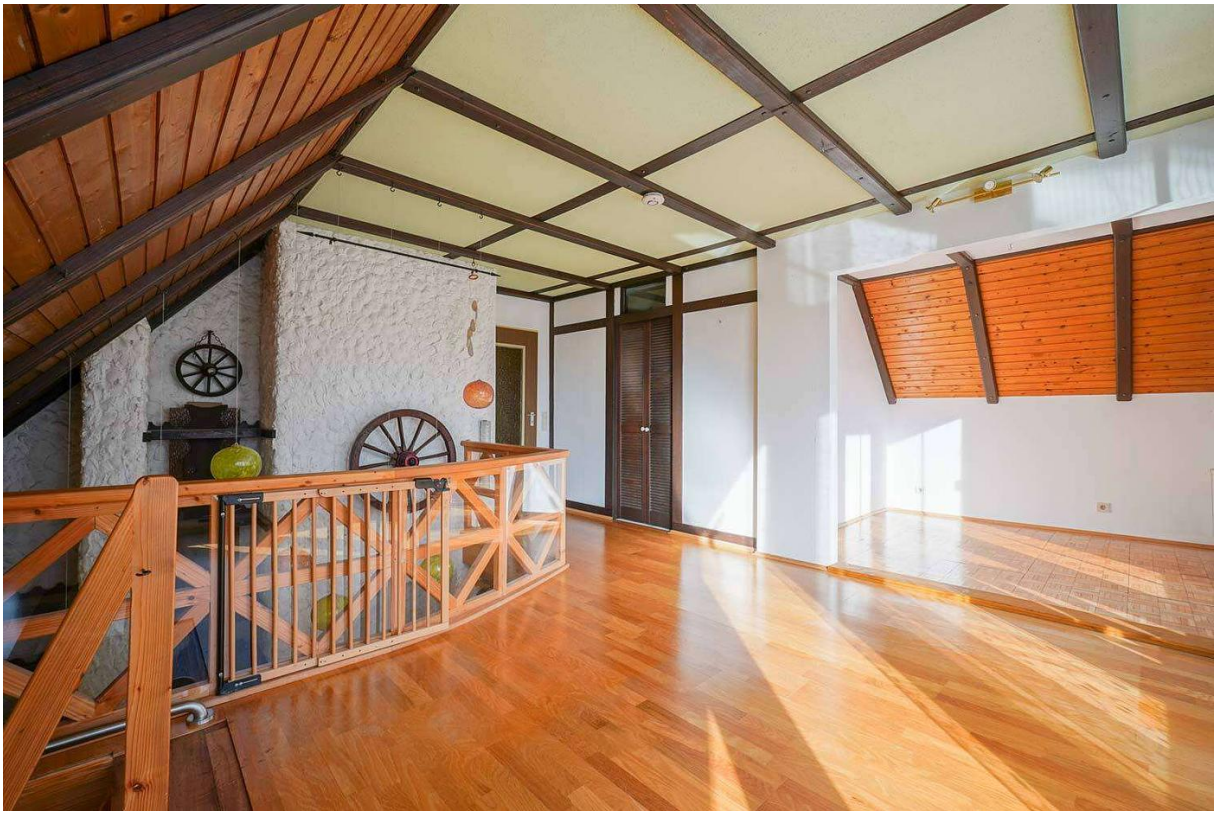
Die Wohngebiete im Nürnberger Norden sind unweigerlich mit dem Knoblauchsland verbunden – mit den weiten Wiesen und Feldern, dem frischen Gemüse und den Blumen, die hier angebaut werden. Gleichzeitig ist man schnell in der Nürnberger Innenstadt und damit mitten im Geschehen. Von der Kriegsopfersiedlung benötigen Sie ca. 15 Minuten mit dem Auto in die Nürnberger Innenstadt. Es gibt aber auch eine Busverbindung (ca. 6 Minuten zur Haltestelle). Erlangen und Fürth sind ebenso schnell erreichbar.

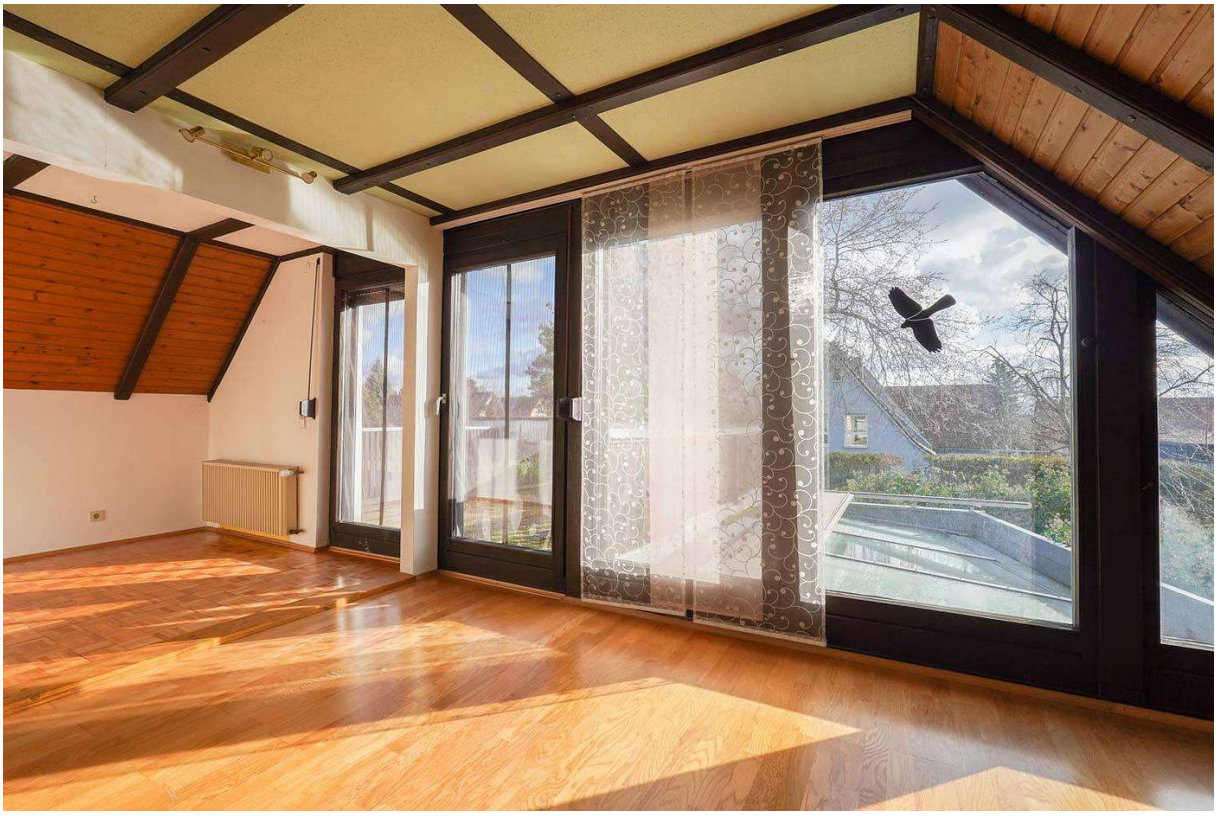
Sonstige Angaben

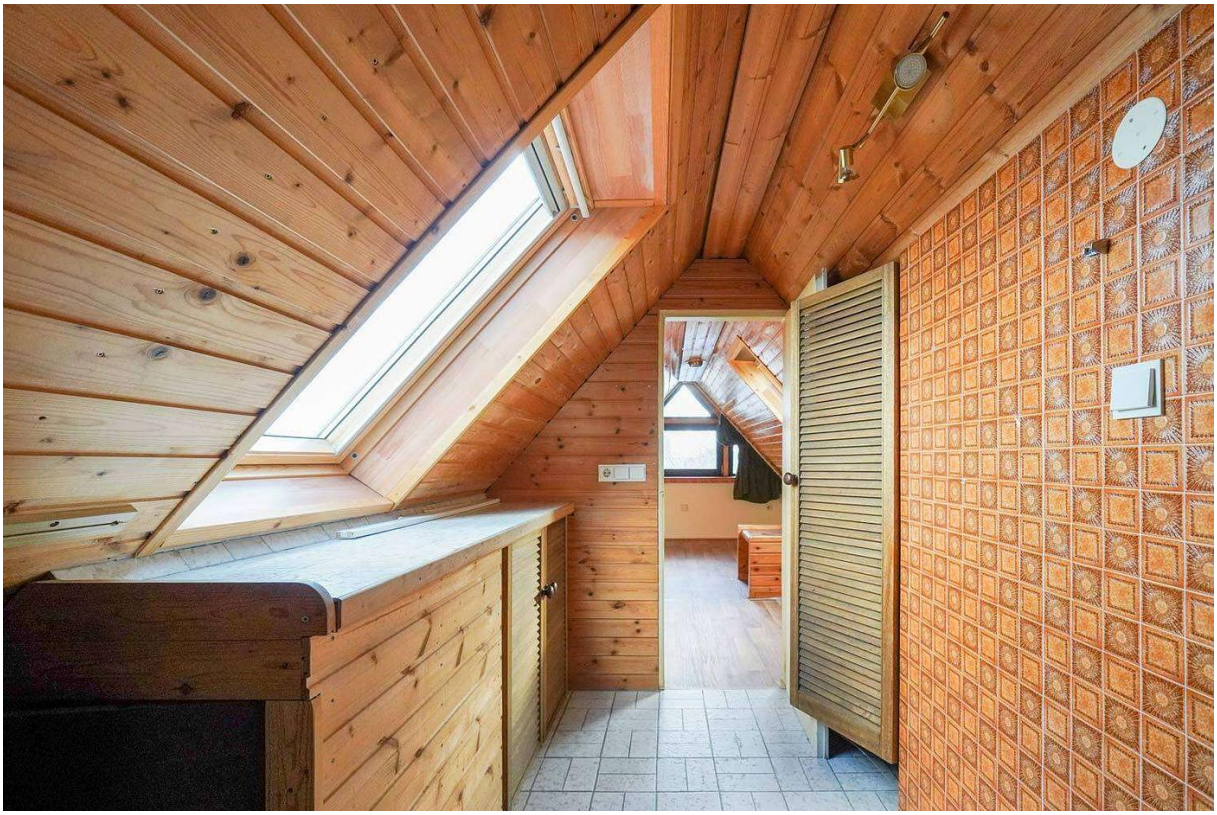
Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!

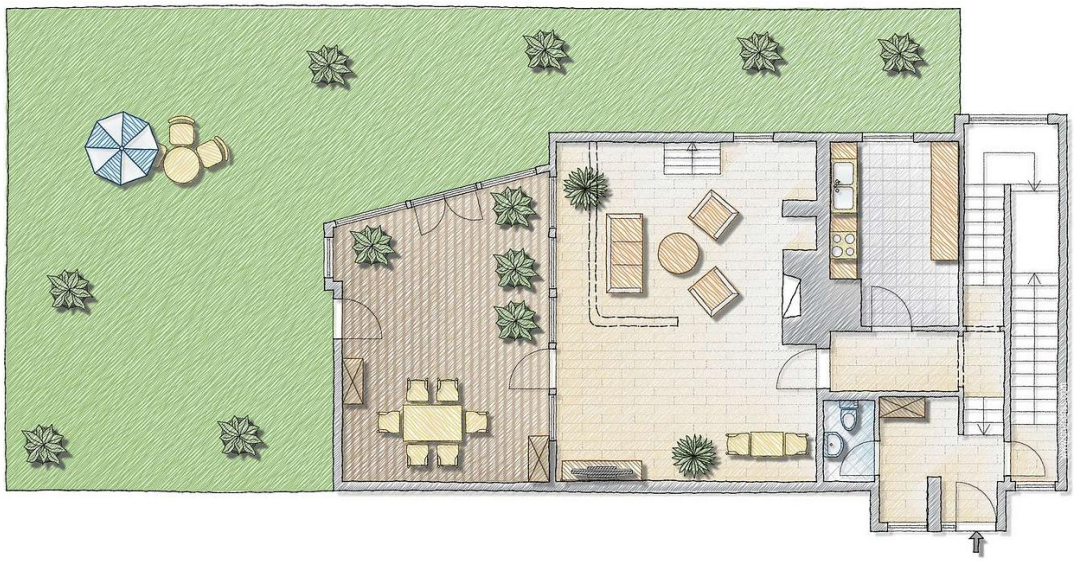
IMMONÜRNBERG
IMMOBILIENVERTRIEB



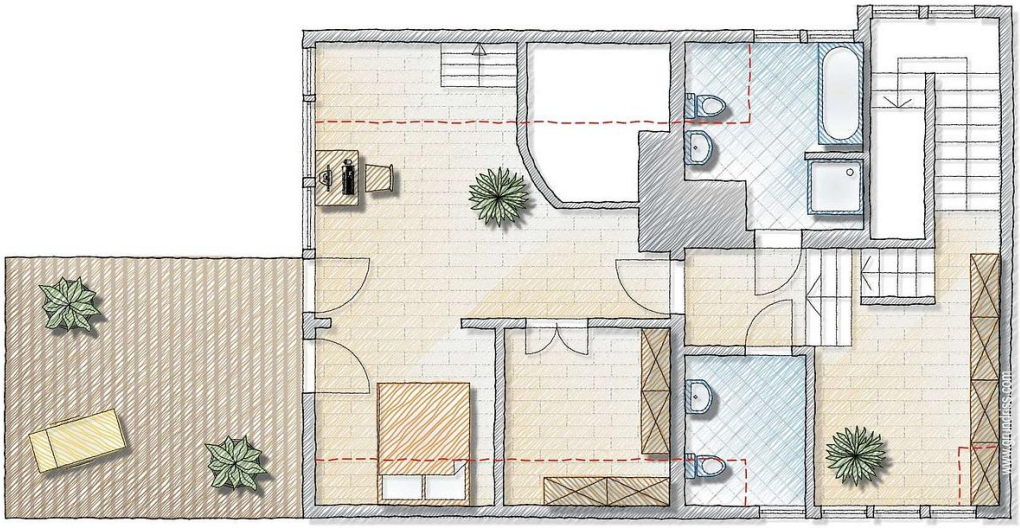




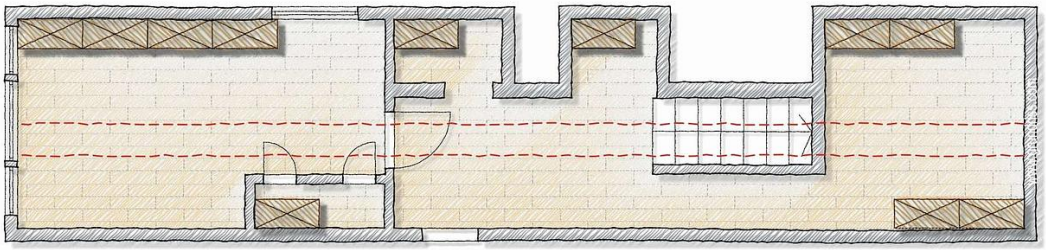




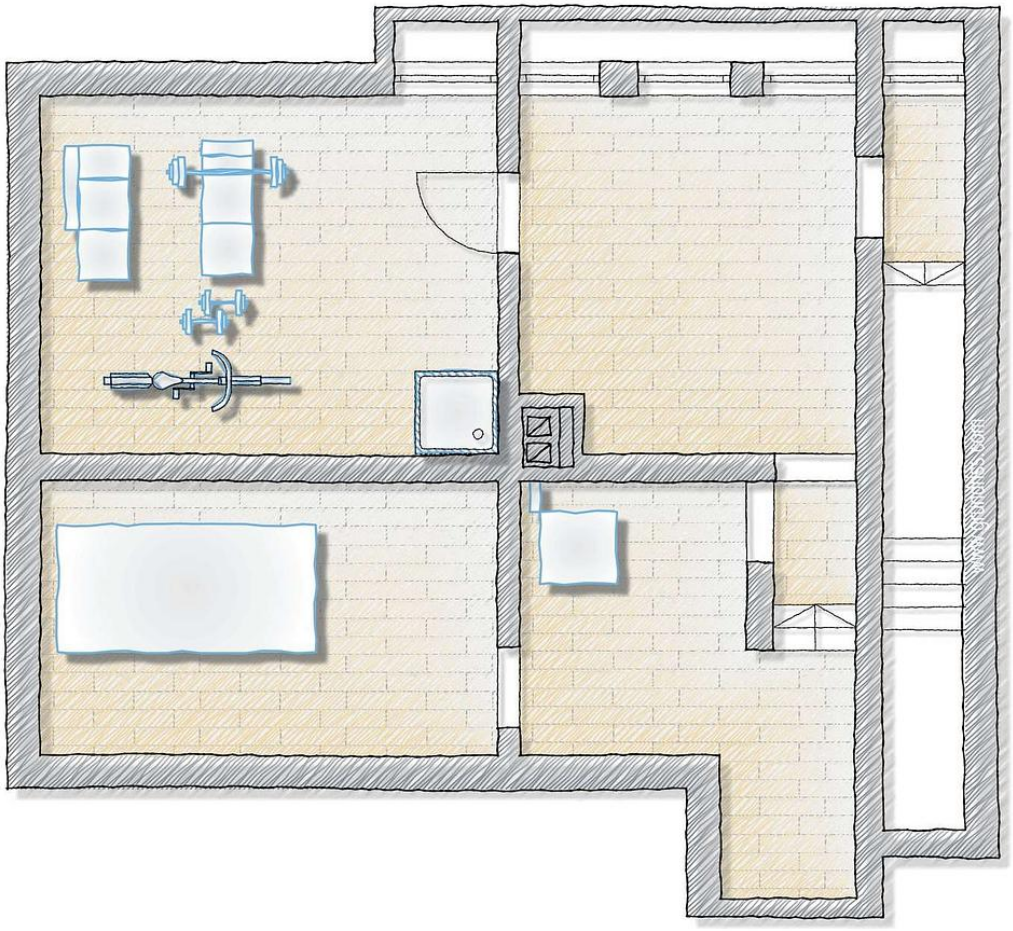
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss