Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Wellnessgarten trifft auf Loftflair mit Galerie & Kamin

Objektnummer: 26021031



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 650 m²

Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	26021031
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

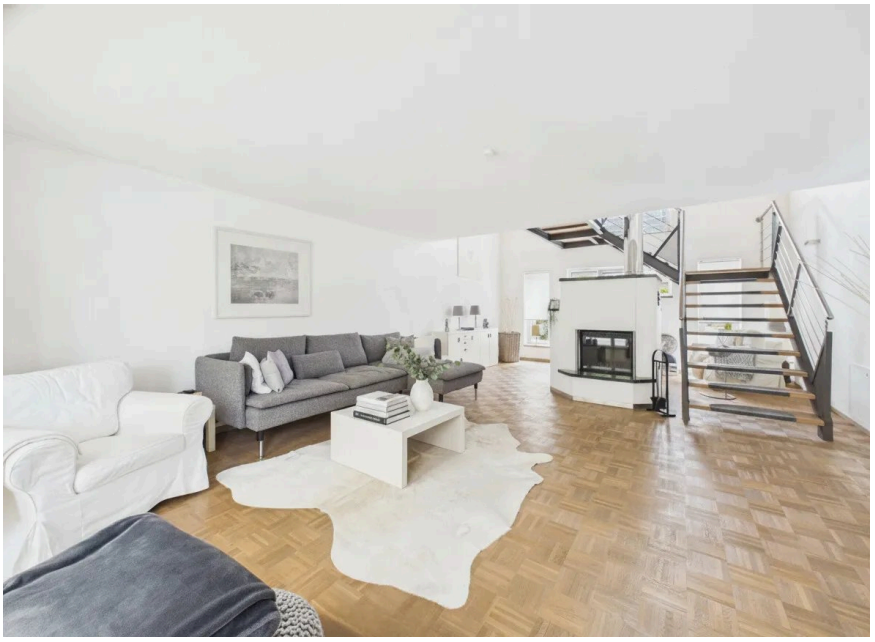
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	126.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche, einseitig angebautes Einfamilienhaus vereint auf beeindruckende Weise den Charme eines stilvollen Altbaus mit den Vorzügen moderner Architektur. Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1933 errichtet, im Jahr 1994 umfassend saniert und im Jahr 2000 durch einen großzügigen Anbau um rund zwei Drittel vergrößert. Dadurch entstand eine einzigartige Wohnimmobilie, die klassischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet und auf ca. 200 m² Wohnfläche ein exklusives Zuhause mit besonderem Ambiente bietet.

Bereits beim Betreten der Immobilie wird der hochwertige Gesamteindruck spürbar. Ein großzügiger Eingangsbereich empfängt Sie und führt in das Herzstück des Hauses – den beeindruckenden Wohn- und Essbereich. Dieser begeistert mit seiner außergewöhnlichen Offenheit, einer imposanten Raumhöhe sowie einer stilvollen Galerie, die den Wohnraum optisch erweitert und ihm einen ganz besonderen Charakter verleiht. Freigelegte Holzbalken, hochwertige Parkettböden und große Fensterflächen schaffen eine warme Wohnatmosphäre und sorgen gleichzeitig für viel Tageslicht. Der elegante Kamin bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs und lädt besonders in den Wintermonaten zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Die offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und überzeugt mit einer modernen, zeitlosen Gestaltung, hochwertigen Elektrogeräten sowie großzügigen Arbeits- und Stauraumflächen. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gesellige Abende und schafft durch den direkten Bezug zum Wohnbereich ein offenes und kommunikatives Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die großzügigen Terrassen und in den liebevoll angelegten Garten.

Insgesamt stehen 5 gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer bieten. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und eine ruhige Wohnatmosphäre, während die weiteren Zimmer flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden können. Zwei geschmackvoll ausgestattete Tageslichtbäder präsentieren sich hell und gepflegt und verfügen über moderne Sanitärobjekte. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Ein architektonisches Highlight stellt das ausgebaute Dachgeschoss dar. Die offene Galerie, kombiniert mit dem sichtbaren Dachstuhl und den freigelegten Holzbalken, schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl und verleiht diesem Bereich einen ganz besonderen Wohncharakter.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem außergewöhnlich großzügigen

Platzangebot. Neben klassischen Keller- und Technikräumen stehen Ihnen ein beheizter Fitness- & Wellnessbereich mit Sauna, ein Weinkeller, eine Werkstatt sowie ein Hauswirtschaftsraum mit praktischem Wäscheabwurfschacht zur Verfügung.

Im Laufe der vergangenen Jahre wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert und technisch aufgewertet. So wurden unter anderem das Dach, die Fenster, das Leitungssystem, die Elektrik, die Fassade sowie Küche und Bäder erneuert. Im Jahr 2022 wurde zudem eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher installiert. Die bestehende Heizungsanlage lässt sich durch eine moderne Wärmepumpe ersetzen. Dies ermöglicht künftig eine zukunftsorientierte sowie energieeffiziente Wärmeversorgung, die voraussichtlich der Energieklasse A bis A+ entspricht. Ergänzt wird die hochwertige Haustechnik durch eine ca. 6 m³ große Regenwasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers sowie elektrisch steuerbare Jalousien im gesamten Haus.

Das ca. 650 m² große Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail angelegt und präsentiert sich als gepflegte Gartenlandschaft mit mehreren sonnigen Terrassen, weitläufigen Grünflächen, einem Gartenhaus sowie einem praktischen Unterstand. Ob entspannte Stunden im Grünen, gesellige Grillabende oder Platz zum Spielen für Kinder, dieser Außenbereich lässt keine Wünsche offen.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtangebot durch eine Doppelgarage und einem Carport sowie mehrere Freistellplätze im Innenhof, die komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge bieten.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus historischem Charme und moderner Architektur, eine außergewöhnliche Raumgestaltung, hochwertige Ausstattungsmerkmale sowie umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen.

Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Ausstattung und Details

- Ursprüngliches Baujahr 1933, umfassend saniert 1994 und durch Anbau im Jahr 2000 um rund zwei Drittel vergrößert
- Ca. 200 m² Wohnfläche auf ca. 650 m² Grundstück
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Heizkamin
- Offene Galerie mit beeindruckendem Sichtdachstuhl
- Edle Parkett- und Fliesenböden, bereichsweise mit Fußbodenheizung
- Moderne, offene Einbauküche mit direktem Terrassenzugang
- 5 großzügige Zimmer, 2 Tageslichtbäder sowie separates Gäste-WC
- Wellnessbereich mit Sauna und Platz für Fitnessgeräte
- Werkstatt, Weinkeller sowie großzügige Nutz- und Kellerräume
- Mehrere sonnige Terrassen und liebevoll angelegter Garten
- Gartenhaus und zusätzlicher Unterstand
- Photovoltaikanlage (Bj. 2022) mit Batteriespeicher
- Neue Wärmepumpe kurzfristig umsetzbar
- Elektrisch gesteuerte Jalousien im gesamten Haus
- 6 m³ Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung
- Doppelgarage und Carport sowie weitere Freistellplätze im Innenhof
- Umfangreiche Modernisierungen (Dach, Fenster, Elektrik, Leitungssystem, Fassade, Bäder und Küche)

Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Alles zum Standort

Diese Lage im Nürnberger Stadtteil Krottenbach (statistischer Bezirk Mühlhof) zeichnet sich durch ein gewachsenes, von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägtes Wohnumfeld im Nürnberger Süden aus. Für Familien mit Kindern ist die Umgebung besonders durch die direkte Nähe zur Natur attraktiv: Die Rednitzauen sowie die umliegenden Wald- und Wiesenflächen sind für Freizeitaktivitäten im Grünen fußläufig erreichbar und direkt vor der Haustür.

Die Infrastruktur für den Familienalltag ist gut ausgebaut. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in den direkt angrenzenden Ortsteilen Reichelsdorf und Mühlhof, während weiterführende Schulen – wie das Gymnasium Stein und die Mittelschule Stein – im nahegelegenen Stein schnell erreichbar sind. Auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Allgemein- und Kinderärzte – sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Für Freizeit und Erholung ist zudem das bekannte Kristall Palm Beach Kur- und Freizeitbad im benachbarten Stein in wenigen Autominuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für Pendler optimal gelöst. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bus fährt in etwa 12 Minuten zum U-Bahnhof Röthenbach, von wo aus die Linie U2 in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof verkehrt (Gesamtfahrzeit ca. 30 Minuten). Zudem liegt der S-Bahnhof Nürnberg-Reichelsdorf nur rund 5 Fahrradminuten entfernt. Von dort benötigt die S-Bahn der Linie S2 genau 9 Minuten bis zum Nürnberger Hauptbahnhof. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraße B2 sowie des Autobahnkreuzes Nürnberg-Hafen, wodurch die Autobahnen A73 und A6 und damit das gesamte Städtedreieck sowie das Fränkische Seenland direkt angebunden sind.

Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26021031 - 90453 Nürnberg – Krottenbach, Mühlhof (Stadtteil)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com