Nürnberg – Werderau

Lichtdurchfluteter Wintergarten & viel Platz für die Familie: DHH in ruhiger Lage Nürnbergs

Objektnummer: 26021055



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 655 m²

Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

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

Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Auf einen Blick

Objektnummer	26021055
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.07.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	180 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

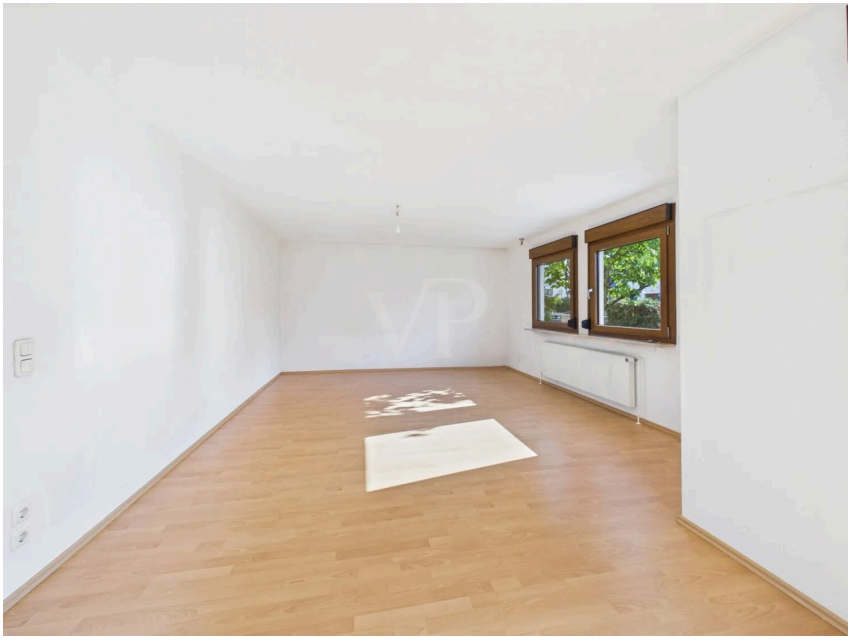
Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

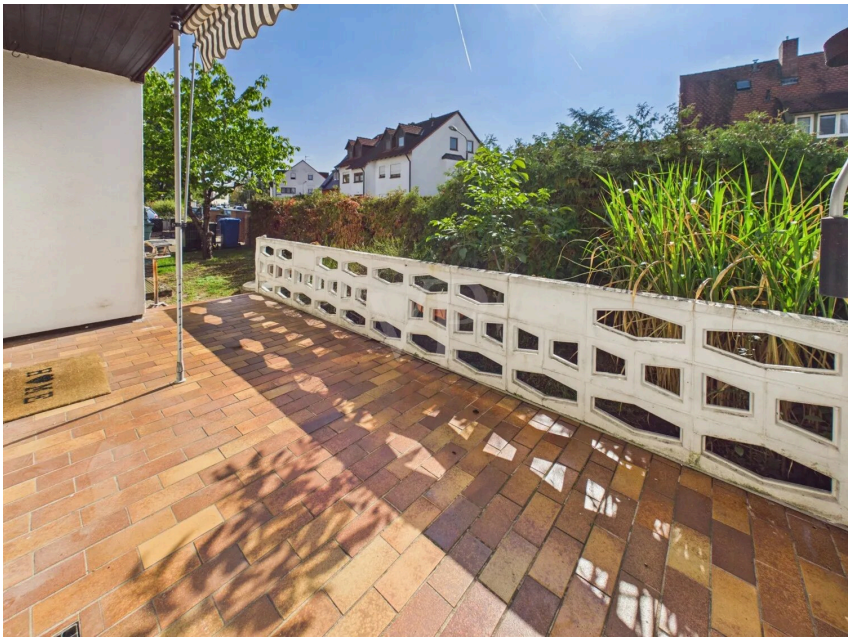
Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie

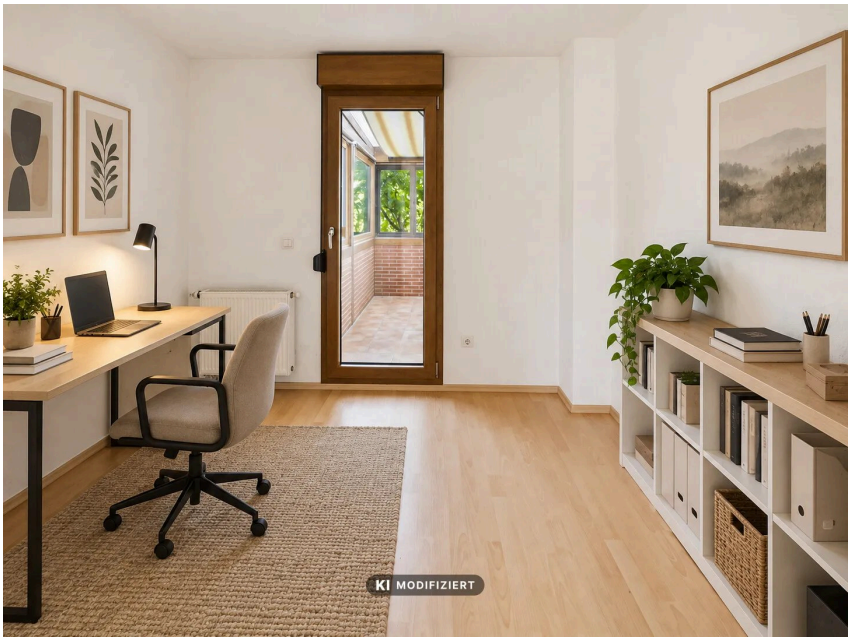




Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Die Immobilie





Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Ein erster Eindruck

In begehrter und familienfreundlicher Lage der Nürnberger Gartenstadt Werderau präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für die ganze Familie. Auf einem rund 655 m² großen, wunderbar eingewachsenen Grundstück bietet die Immobilie aus dem Baujahr 1975 eine durchdachte Wohnfläche von ca. 165 m², die durch ihre Großzügigkeit und ein erstklassiges Raumkonzept besticht.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie zunächst über einen einladenden Windfang und die zentrale Diele in das Herzstück des Erdgeschosses. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet ein lichtdurchflutetes Zentrum für das tägliche Familienleben. Große Fensterflächen öffnen den Blick in den gepflegten Garten und sorgen für eine behagliche, helle Atmosphäre. Direkt an den Wohnbereich schließt sich der geschützte, voll verglaste Wintergarten an, der Ihnen zu jeder Jahreszeit das Gefühl gibt, mitten im Grünen zu sitzen. Von hier aus sowie über den Wohnbereich gelangen Sie auf die sonnenverwöhnte Terrasse, die reichlich Platz für gesellige Grillabende bietet. Eine separate, modern geschnittene Küche ermöglicht die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten, während ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss flexibel als Homeoffice, Bibliothek oder Spielzimmer genutzt werden kann. Ein praktisches Gäste-WC vervollständigt das Erdgeschoss.

Das Obergeschoss fungiert als privater Rückzugsbereich für alle Familienmitglieder. Hier erwarten Sie 3 gut geschnittene, behagliche Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer sowie als individuelle Kinder-, Jugend- oder Gästezimmer eignen. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum überdachten Balkon, auf dem Sie morgens den Tag mit Blick ins Grüne beginnen können. Das helle Tageslichtbad bietet mit einer Badewanne den perfekten Komfort für entspannte Stunden. Ergänzt wird die Etage durch ein separates WC ideal, um den morgendlichen Trubel einer Familie zu entzerren, sowie einen praktischen Abstellraum für zusätzliche Haushaltsutensilien.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch eine beachtliche Nutzfläche. Neben dem Heizungsraum stehen Ihnen mehrere geräumige Keller- und Vorratsräume sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum zur Verfügung, der sich perfekt als Werkstatt, Fitnessraum oder Musizierzimmer eignet. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei solide Garagen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung, die das Angebot auf komfortable Weise abrunden.

Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Ausstattung und Details

- Gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1975 (Fertigbauweise)
- Begehrte und familienfreundliche Lage in der Nürnberger Gartenstadt Werderau
- Ca. 165 m² Wohnfläche mit durchdachtem und großzügigem Raumkonzept
- Rund 655 m² großes, eingewachsenes Grundstück
- Weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Geschützter, voll verglaster Wintergarten mit integrierter Sonnenschutz-Markise
- Sonnenverwöhnte Terrasse mit viel Platz
- Separate, modern geschnittene Küche
- Flexibel nutzbares Zusatzzimmer im Erdgeschoss (z. B. Homeoffice, Bibliothek oder Spielzimmer)
- Praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss
- 3 gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss
- Überdachter Balkon mit Blick ins Grüne (zugänglich von einem der Schlafzimmer)
- Helles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- Separates WC im Obergeschoss
- Praktischer Abstellraum für zusätzliche Haushaltsutensilien
- 2 Garagen

Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

Alles zum Standort

Die Nürnberger Werderau vereint den idyllischen Charme einer historischen Gartenstadt mit hervorragend ausgebauten Versorgungs- und Verkehrswegen, die ideal auf das Familienleben abgestimmt sind.

Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich auf extrem kurzen Wegen erledigen: Ein REWE-Supermarkt, ein Aldi Süd sowie Bäckereien und Apotheken liegen in einem Radius von nur etwa 500 bis 800 Metern und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für größere Einkäufe bietet das nahegelegene Fachmarktzentrum rund um den Dianaplatz und im benachbarten Eibach in wenigen Autominuten eine umfassende Auswahl an Drogerien, Fachärzten und weiteren Geschäften.

Besonders familienfreundlich gestaltet sich auch die Bildungsinfrastruktur. Eine Kindertagesstätte mit Krippe und Kindergarten sowie ein Hort befinden sich direkt vor der Haustür in der Nachbarschaft (ca. 100 Meter). Die zuständige Maiacher Grundschule ist nur etwa 1,2 Kilometer entfernt und somit für Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad in unter 15 Minuten sicher erreichbar. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien im Nürnberger Süden liegen im Umkreis von etwa 2,5 bis 4 Kilometern und verfügen über direkte Bus- sowie Radweganbindungen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist perfekt: Die nächste Bushaltestelle liegt lediglich ca. 100 Meter entfernt. Von dort aus bringt die Buslinie Fahrgäste in wenigen Minuten zu den zentralen ÖPNV-Knotenpunkten Dianaplatz (Straßenbahn) und Frankenstraße (U-Bahn U1). Der Nürnberger Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind so in insgesamt etwa 20 Fahrminuten erreichbar. Pkw-Pendler profitieren zudem von der schnellen Erreichbarkeit der Südwesttangente, des Frankenschnellwegs (A73), der in nur rund 1,5 Kilometern Anfahrt eine optimale Anbindung in Richtung Fürth, Erlangen und die gesamte Metropolregion garantiert.

Objektnummer: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

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: 26021055 - 90441 Nürnberg – Werderau

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