

## Doppelhaushälfte in Nürnberg

**Hier ist nichts von der Stange -  
einmalige Gelegenheit auf  
Neubauniveau mit herrlicher  
Dachterrasse**



Objekt-Nr. 1055

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:

Jörg Harandt

Telefon: 09126 2959675

Mobil: 0171 5227725

90469 Nürnberg

Bayern

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 1959                  | Zustand      | Neuwertig       |
| Grundstücksfläche | 500,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3               |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche        | 150,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1               |
| Energieträger     | Öl                    | Stellplätze  | 1               |
| Übernahme         | sofort                | Heizung      | Fußbodenheizung |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Kettlersiedlung in Nürnberg.

Dieses charmante Reiheneckhaus bietet alles, was das Herz begehrt, und ist sofort bezugsfrei.

Das Herzstück dieses Hauses ist der lichtdurchflutete Wohnbereich, der durch eine große Fensterfront den Blick auf den liebevoll eingewachsenen, pflegeleichten Garten freigibt.

Hier befindet sich auch ein gemütlicher Kaminofen, der in den kalten Monaten für wohlige Wärme sorgt.

Die angrenzende, großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight ist das Saunahaus im Garten, das Ihnen Ihre eigene Wellnessoase direkt vor der Tür bietet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die behagliche Fußbodenheizung im Wohnbereich, die für eine angenehme Temperatur sorgt.

Die moderne, voll ausgestattete Küche mit Sitztheke fügt sich nahtlos in den offenen Wohnbereich ein und bietet einen zentralen Treffpunkt für gemeinsame Kochabende.

Ein Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss beherbergt das exklusive Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt.

Ausgestattet mit einer freistehenden Designerwanne, einer Dusche und einem stilvollen Waschtisch, lädt es zum Verweilen und Entspannen ein.

Ein weiteres Highlight ist die Dachterrasse auf dem Anbau, die zusätzlichen Raum im Freien bietet und vielseitig genutzt werden kann.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss ist mit hochwertigen Dachflächenfenstern und einem Laminatboden ausgestattet und bietet weiteren Wohnraum, der als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Für zusätzlichen Komfort und praktischen Nutzen sorgt die Kelleraußentreppe, die den Zugang zum Keller erleichtert.

Eine Garage direkt am Haus bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.

Die zeitgemäße Öl-Zentralheizung mit Solaranbindung und die wärmegeämmte Gebäudefassade sorgen für eine effiziente Energienutzung und angenehme Wärme im gesamten Haus.

Dieses Reiheneckhaus in der Kettlersiedlung in Nürnberg ist der perfekte Ort für Familien oder Paare, die modernen Wohnkomfort in einer gepflegten und ruhigen Umgebung suchen.

Lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen und dem besonderen Charme dieses Hauses überzeugen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

**B E S I C H T I G U N G E N :**

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS !

## **Ausstattung**

**\*\*Objektart:\*\*** Reiheneckhaus

**\*\*Standort:\*\*** Kettlersiedlung, Nürnberg

**\*\*Status:\*\*** Sofort frei

**#### Highlights und Ausstattungsmerkmale:**

- **\*\*Pflegeleicht eingewachsener Garten:\*\*** Der Garten ist perfekt für alle, die eine grüne Oase suchen, ohne viel Pflegeaufwand. Zusätzlich gibt es ein Saunahaus, ideal für Entspannung und Wellness.
- **\*\*Terrasse am Wohnbereich:\*\*** Eine herrliche Terrasse grenzt direkt an den Wohnbereich und lädt zum Verweilen und Genießen im Freien ein.
- **\*\*Behaglicher Kaminofen:\*\*** Der Wohnbereich wird durch einen Kaminofen bereichert, der an kalten Tagen für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt.
- **\*\*Dachterrasse auf dem Anbau:\*\*** Zusätzlich zur Terrasse im Erdgeschoss gibt es eine weitere Dachterrasse, die zusätzlichen Außenraum bietet und vielseitig nutzbar ist.
- **\*\*Fußbodenheizung:\*\*** Eine behagliche Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und erhöhten Wohnkomfort.
- **\*\*Exklusives Bad:\*\*** Das Badezimmer ist luxuriös ausgestattet mit einer freistehenden Designerwanne, einer Dusche, einem Waschtisch und hochwertigen Materialien.
- **\*\*Gäste-WC:\*\*** Im Erdgeschoss befindet sich ein praktisches Gäste-WC.
- **\*\*Lichtdurchfluteter Wohnbereich:\*\*** Der offene Wohnbereich besticht durch viel Licht und eine voll eingerichtete Küche mit Sitztheke, die zum gemeinsamen Kochen und Essen einlädt.
- **\*\*Ausgebautes Dachgeschoss:\*\*** Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und mit hochwertigen Dachflächenfenstern sowie einem Laminatboden ausgestattet, was zusätzlichen Wohnraum schafft.
- **\*\*Praktische Kelleraußentreppe:\*\*** Eine Außentreppe zum Keller bietet zusätzlichen Zugang und erleichtert die Nutzung.
- **\*\*Garage:\*\*** Eine Garage direkt am Haus bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.
- **\*\*Heizung und Energieeffizienz:\*\*** Das Haus verfügt über eine zeitgemäße Öl-Zentralheizung mit Solaranbindung sowie eine wärmedämmte Gebäudefassade, die für eine energieeffiziente Beheizung sorgt.

Dieses charmante Reiheneckhaus in der Kettlersiedlung in Nürnberg ist sofort bezugsbereit und ideal für Familien oder Paare, die modernen Wohnkomfort in einer gepflegten und ruhigen Umgebung suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses einzigartigen Hauses!

## - B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit....

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

## **Lage**

Nürnberg ist eine historische Stadt im Norden Bayerns, bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt und reiche kulturelle Traditionen.

Innerhalb Nürnbergs befindet sich der Stadtteil Kettlersiedlung, der ein ruhiges und überwiegend von Wohngebieten geprägtes Areal darstellt.

Die Kettlersiedlung liegt im Südosten Nürnbergs direkt am Naherholungsgebiet Steinbrüchlein.

Die Siedlung ist benannt nach dem Bischof Wilhelm Emmanuel von Ketteler und zeichnet sich durch ihre familiäre und beschauliche Atmosphäre aus.

Der Stadtteil ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser sowie gepflegte Grünanlagen geprägt.

In der näheren Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken.

Auch Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden, beispielsweise Sportplätze und Spielplätze, die insbesondere Familien anziehen.

Die Verkehrsanbindung der Kettlersiedlung ist gut ausgebaut.

Über die Buslinien der VAG Nürnberg ist die Siedlung mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Zudem bietet die nahegelegene Autobahn A73 eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Ein weiterer Vorteil des Stadtteils ist die Nähe zum Volkspark Dutzendteich, einem beliebten Naherholungsgebiet, das vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spazierengehen, Joggen und Bootfahren bietet.

Auch das Dokumentationszentrum Reichsparteitagsgelände und die NürnbergMesse sind nicht weit entfernt, was die Attraktivität des Stadtteils zusätzlich erhöht.

Insgesamt bietet die Kettlersiedlung eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit guter Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

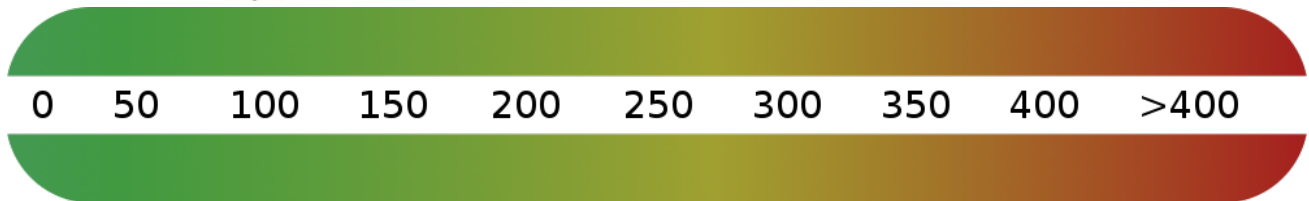
## **Courtage**

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)



# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 98,20 kWh/(m²a)    |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

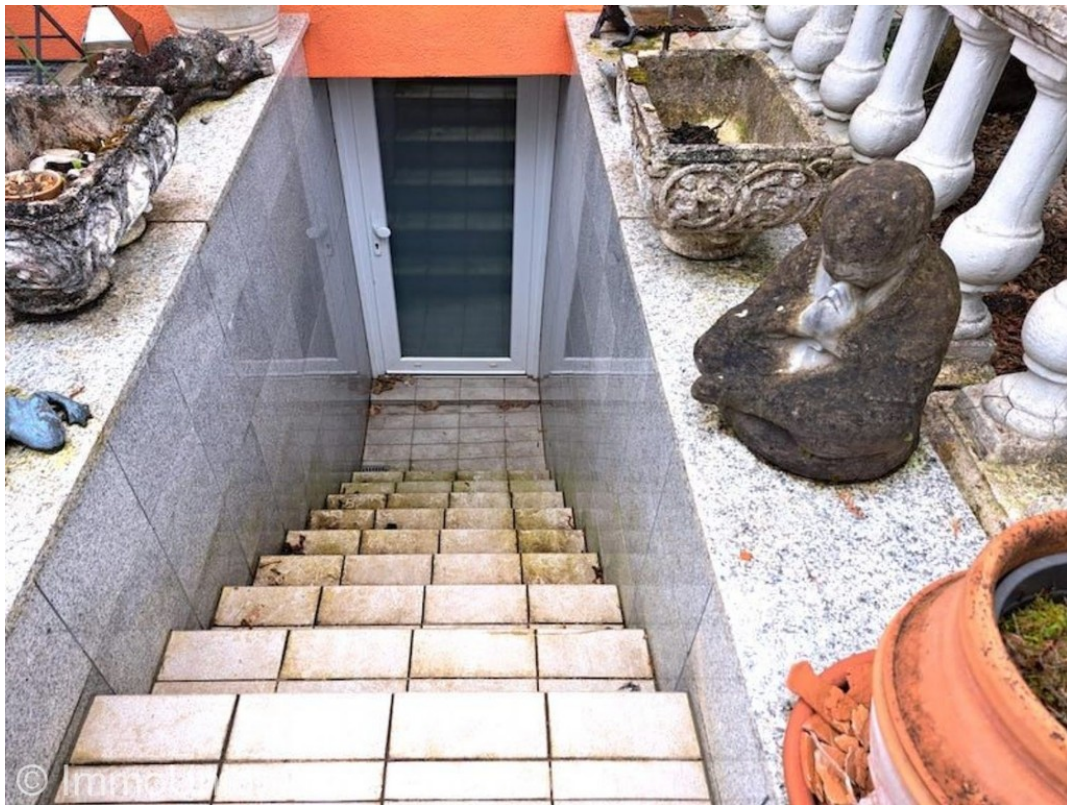




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





## Exposé - Galerie

