

Doppelhaushälfte in Nürnberg

**489.000,- für bezugsfertige
Doppelhaushälfte mit herrlicher
Sonnen- Terrasse und Carport in TOP
Lage**



Objekt-Nr. 1083

Doppelhaushälfte

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Harandt
Telefon: 09126 2959675
Mobil: 0171 5227725

90451 Nürnberg
Bayern

Baujahr	1934	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	305,00 m ²	Zustand	Modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	118,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort freie Doppelhaushälfte in Nürnberg ☒ EIBACH auf mit pflegeleicht angelegten Garten + großzügiger Sonnen- Terrasse + Carport / Bikeport + offener Grundriss im Erdgeschoss + Fassadenrenovierung in 2020 = 489.000,- EUR;

In ruhiger Anwohnerstraße und gepflegtem Wohnumfeld von Nürnberg-Eibach erwartet Sie diese sofort bezugsfertige Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von 104 m² und modernen Annehmlichkeiten für die ganze Familie.

Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung sowie zahlreiche Details, die den Alltag komfortabel gestalten und guten Wohnkomfort bieten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur 30 m² großen Sonnenterrasse, die an einen pflegeleicht angelegten Spielgarten grenzt.

Ein charmantes Gartenhäuschen mit einer Sitzgelegenheit lädt zum Verweilen im Grünen ein.

Die voll ausgestattete Einbauküche ist offen zum Wohnbereich gestaltet und verfügt über einen separaten Küchenvorratsraum ☒ praktisch und komfortabel für alle Bedürfnisse.

Diese hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Ein Kaminofenanschluss im Wohnzimmer sorgt für Gemütlichkeit in der kalten Jahreszeit, und das Gäste-WC im Erdgeschoss bietet zusätzliche Bequemlichkeit.

Ein Carport mit einem abgeschlossenen Bikeport, der als Lagerraum genutzt werden kann, ergänzt die Außenanlage.

Die gepflegte Fassade erhielt 2020 einen neuen Anstrich, und die Haustüre sowie alle Zimmertüren sind neuwertig.

Die Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und sorgen für Komfort und Energieeffizienz.

Im Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer mit Zugang zu einem privaten Balkon, der zusätzliche Erholung im Freien bietet, und ein hell gefliestes Tageslichtbad mit zeitloser Gestaltung.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum auf dieser Etage erleichtert den Alltag.

Das Dachgeschoss wurde zum Studio ausgebaut und bietet zusätzliche Fläche.

Im Kellergeschoss finden Sie einen großen Hobbyraum sowie eine Vorrichtung für eine Sauna, die einen Ort der Entspannung und Rückzugsmöglichkeiten schafft.

Eine energiesparende Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2007 versorgt die Immobilie effizient und kostengünstig.

Elektrische Rollläden und neuwertige Türen runden die Ausstattung ab.

Diese Immobilie bietet Ihnen eine ideale Kombination aus behaglicher Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und einer begehrten Wohnlage in Nürnberg-Eibach ☒ ein echtes Zuhause für Familien, Paare oder alle, die sich nach einem ruhigen und gut angebundenen Wohnumfeld sehnen.

BESICHTIGUNGEN :

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

- ruhige Wohnlage im gepflegten Umfeld von EIBACH
- 30 m² Sonnen- Terrasse am Wohnbereich
- pflegeleicht angelegter Spielgarten
- Gartenhäuschen mit Sitzgelegenheit
- Einbauküche zum offenen Wohnbereich mit separaten Küchenvorratsraum
- die Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Carport mit abgeschlossenen Bikeport (Lageraum)
- Kaminofenanschluss im Wohnbereich
- Balkon am Schlafzimmer
- zeitlos hell gefliestes Tageslichtbad
- zum Studio ausgebautes Dachgeschoss
- Hauswirtschaftsraum im 1. Obergeschoss
- Hobbyraum im Keller
- Saunaanschluss im Keller
- Fassadenrenovierung aus 2020
- Haustüre und Zimmertüren sind neuwertig
- Kunststoff Fenster mit elektrischen Rolloantrieb
- energiesparende Öl-Zentralheizung aus 2007
- S O F O R T ☒ f r e i
- 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.

#####

Die ImmoUnion24 GmbH ist stets auf der Suche nach neuen, erfolgreichen Wegen, um Immobilien effizient und kundenorientiert zu vermarkten.

Daher möchten wir Sie gerne als potenziellen Kooperationspartner ansprechen.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und ein umfangreiches Netzwerk.

Besonders im Bereich Wohnimmobilien haben wir uns einen Namen gemacht.

Durch eine Kooperation mit Ihnen möchten wir gemeinsam Synergien schaffen, um Immobilien schneller und erfolgreicher zu vermarkten und so unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Sollten Sie Interesse an einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit haben, freuen wir uns, wenn Sie sich mit uns unter info@immounion24.de in Verbindung setzen.

Gerne stellen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch unser Unternehmen und unsere Arbeitsweise näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und eine mögliche Zusammenarbeit.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die ImmoUnion24 GmbH ist stets auf der Suche nach neuen, erfolgreichen Wegen, um Immobilien effizient und kundenorientiert zu vermarkten.

Daher möchten wir Sie gerne als potenziellen Kooperationspartner ansprechen.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und ein umfangreiches Netzwerk.

Besonders im Bereich Wohnimmobilien haben wir uns einen Namen gemacht.

Durch eine Kooperation mit Ihnen möchten wir gemeinsam Synergien schaffen, um Immobilien schneller und erfolgreicher zu vermarkten und so unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Sollten Sie Interesse an einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit haben, freuen wir uns, wenn Sie sich mit uns unter info@immounion24.de in Verbindung setzen.

Gerne stellen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch unser Unternehmen und unsere Arbeitsweise näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und eine mögliche Zusammenarbeit.

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 2,38 % 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

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Nürnberg-Eibach, einem beliebten und familienfreundlichen Stadtteil im Süden von Nürnberg.

Eibach bietet eine hervorragende Mischung aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung und optimaler Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Stadtteile.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße mit gepflegtem Umfeld, in der Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ☺ ideal für Familien und all jene, die das Leben im Grünen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen.

Die Infrastruktur in Eibach ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit regelmäßigen S-Bahn- und Busverbindungen, die Sie schnell ins Zentrum von Nürnberg bringen.

Auch mit dem Auto sind Sie über die Südwesttangente gut angebunden und erreichen das Stadtzentrum und die umliegenden Regionen unkompliziert.

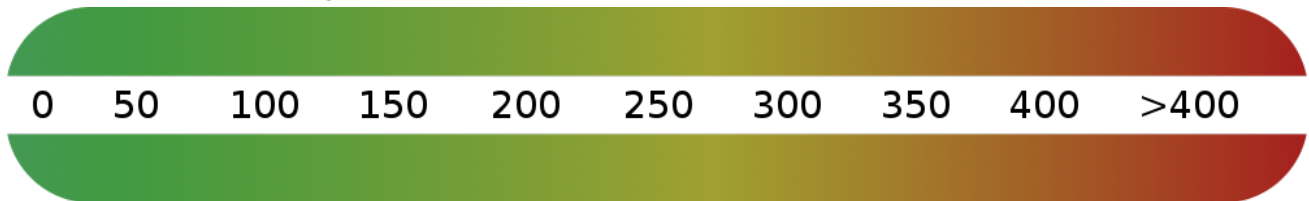
Für Erholung und Freizeit bieten sich die nahen Pegnitzauen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege an, die eine hohe Lebensqualität garantieren und den Stadtteil zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien und Naturfreunde machen.

Courtage

2,38% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

