

Hochwertig ausgestattetes Zuhause in hervorragendem Zustand!



Heroldsberg - Zentrum



Das Haus:

- Stilvolles Eigenheim mit sehr guter Ausstattung und tollem Lifestyle
- 3 Vollgeschosse + Untergeschoss mit 5 Zimmern und ca. 138,13 m² Wohnfläche
- Nachhaltigkeit PUR: PV-Anlage in Verbindung mit Solarstrom gesteuerter Warmwasser-Aufbereitung sowie Wallbox
- Hochwertige Einbauküche inklusive (September 2022 ? Neupreis ca. 20.000,- EUR)
- Garten als herrliches Ruhe-Idyll mit praktischem Gartenschrank
- Terrasse mit großer Glas-Terrassenüberdachung lädt zum Verweilen ein, Garage auch bei Regen "trocken" begehbar
- 3 KFZ-Stellplätze: Garage direkt am Haus, 1 Außenstellplatz davor sowie 1 separater Außenstellplatz
- Junges Baujahr (2008) - zahlreiche Renovierungen bzw. Aufwertungen durchgeführt (siehe separate Aufführung)
- Hervorragender Zustand
- Neue Gas-Therme im Jahr 2022, sehr guter Energieausweis
- Technische Ausstattung: Kalksandstein mit Außenisolierung, Enthärtungsanlage, Glasfaseranschluss
- Gesamt-Grundstücksfläche ca. 227,13 m²
- Einzug Sommer 2025 möglich

Das Erdgeschoss:

- Geräumiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Abgetrennte Küche als Wohlfühlort für Kochprofis

- Praktischer Windfang mit Platz für Garderobe
- Gäste-WC

Das Obergeschoss:

- Eltern-Schlafen mit hochwertigem Schreiner-Einbauschränk
- 2 Kinderzimmer
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken-Unterschrank

Das Studio:

- Relax-Oase lädt zum Verweilen ein
- Vielfältig nutzbar: Eltern-Schlafen, Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum?.
- Ankleidezimmer mit Wasseranschlüsse im Mauerwerk
- Herrliche Dachterrasse

Das Untergeschoss:

- Diele als praktischer Bügelraum
- Hobbyraum bzw. Lagerraum
- Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum

Durchgeführte Renovierungen bzw. Aufwertungen:

- 2024: Erneuerung Fliesen Dusche, Armatur und Duschtür
- 2024: Balkonsolaranlage 600 W
- 2023: Einbauschränk 1. OG
- 2022: Einbau Küche mit Markengeräten (Miele, Berbel, Siemens, Liebherr) und Fenstertausch
- 2022: Heizungstausch + Einbau Warmwasserspeicher (200 l) mit Solarstrom gesteuertem Heiz-Stab (3 kW)
- 2022: Erneuerung Fußboden Wohnzimmer/Küche
- 2021: Installation Wallbox 11 kW von Fronius
- 2021: Erneuerung Fußböden 1. OG
- 2020: Terrassenüberdachung (sehr hochwertig)
- 2019: Einbau Fliegengitter (Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Keller)
- 2011: Einbau PV-Anlage 4,9 kWp mit SMA-Wechselrichter

Energetische Daten:

- V, 53,7 kWh, Erdgas, Bj. 2022 (Energieklasse B)

Fazit: Wer ein hochwertiges, stilvolles Zuhause sucht, die technische Ausstattung schätzt sowie die Vorzüge der hervorragenden Wohnlage erkennt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden ? wir kümmern uns um den Rest!"

Verkaufspreis: 635.000,00 €

Provision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.
aus dem Kaufpreis

Angaben zum Objekt:

Nr: A5368
Kategorie: Reiheneckhaus
PLZ: 90562
Ort: Heroldsberg

Ausstattung

Garage
Einbauküche
Dusche, Badewanne

Daten

Baujahr: 2008
Anzahl Zimmer: 5.0
Anzahl Schlafzimmer: 4
Anzahl Bäder: 1

Flächen

Wohnfläche: 138.13 m²
Grundstücksfläche: 227.13 m²

Lage

- Ein Traum für Familien und Berufspendler
- 90562 Heroldsberg
- Kinderfreundliches Wohnsiedlungsgebiet mit verkehrsberuhigten Straßen
- Kurze Wege in das Zentrum, zum Bahnhof sowie in die Natur
- Kindergarten und Schule in der Nähe
- Umliegenden Wälder laden zum Spazieren und Joggen ein
- Ca. 350 m bis zum Bahnhof (ca. 21 Minuten bis zum Hauptbahnhof Nürnberg)
- Ca. 400 m bis zu den Supermärkten, Bäckerei
- Ca. 3,5 km bis zur Autobahnauffahrt A3
- Ca. 10 km bis Nürnberg Zentrum (Rathenauplatz)

Energieausweis



Energieausweistyp: VERBRAUCH
Energieverbrauchskennwert: 53,70



Sonnige Terrasse



Garage u. Stellplätze am Haus



Nah am Zentrum u. Natur



Herrliche Ruhe-Oase



Modernes Ambiente



Elegant & Stylisch



Lichtdurchfluteter Wohnflair



Hochwertige EBK inklusive



Geräumiges Schlafzimmer



2 Kinderzimmer



Voll ausgestattetes Badezimmer



Studio mit vielen Möglichkeiten



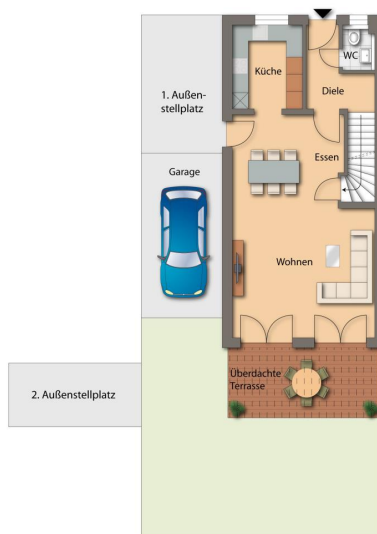
Mit Ankleidezimmer u. Bad-Anschlüsse



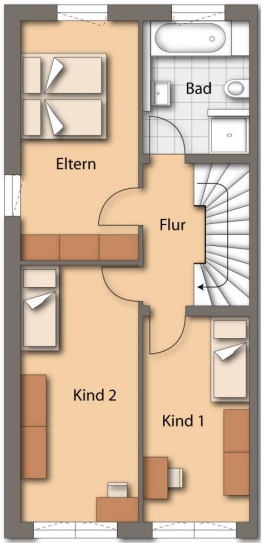
Die Dachterrasse



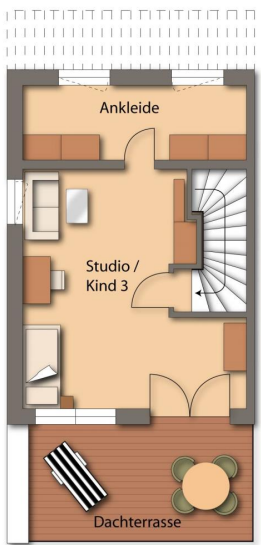
Schön gestaltetes Untergeschoss



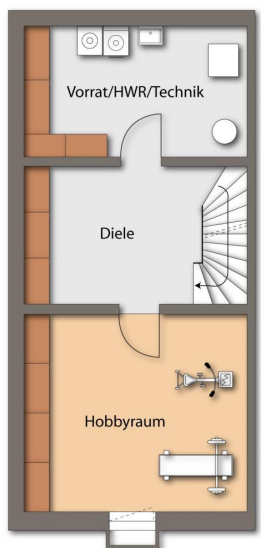
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss