



Repräsentative Familienvilla im begehrten Erlenstegen

90491 Nürnberg, Villa zum Kauf

Objekt ID: V230603



Wohnfläche ca.: **162 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **1.087.000 EUR**





Repräsentative Familienvilla im begehrten Erlenstegen

Objekt ID	V230603
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	90491 Nürnberg
Wohnfläche ca.	162 m ²
Nutzfläche ca.	142 m ²
Kellerfläche ca.	94 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	23 m ²
Grundstück ca.	690 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1929
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Süd, Dachboden, Fahrradraum, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Terrasse, Walmdach, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57 % vom Verkaufspreis (inkl. 19% MwSt) v. Käufer zu zahlen
Kaufpreis	1.087.000 EUR





Objektbeschreibung

Diese charmante Jugendstilvilla präsentiert sich als Doppelhaushälfte eines beeindruckenden Ensembles im beliebten Nürnberg - Erlenstegen. 1929 schuf der bekannte Nürnberger Architekt Gustav Siegel dieses großzügige Wohnhaus mit Garten, welches in einer der begehrtesten Lagen von Nürnberg liegt.

Das Raumangebot trägt den Anforderungen einer Familie mit zwei bis vier Kindern auf ideale Weise Rechnung. Ein weitläufiger Wohn-/Essbereich, eine Küche, bis zu 5 Schlafzimmer und aktuell 2 Bäder eröffnen über zwei Wohnebenen flexible Nutzungsoptionen und Entfaltungsmöglichkeiten. Zusätzlich bietet das ausgebaute Dachgeschoss weiteren Wohnraum (bisher nur als Nutzfläche ausgewiesen).

Die schöne Fassade begeistert zusammen mit einer nach Süden ausgerichteten Sonnenterrasse, Sprossenfenstern und einem hübschen Eingangsbereich mit Vordach.

Das Dach des Hauses wurde im Jahr 2012 neu gedeckt und gedämmt.

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Im Inneren ist das Haus für eine Kernsanierung vorbereitet. Verwirklichen Sie hier Ihren Traum und gestalten Sie den Innenausbau nach Ihren individuellen Wünschen.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie vorstellen zu dürfen. Nach Erhalt Ihrer Kontaktanfrage senden wir Ihnen das vollständige Exposee sowie die Grundrisse zu.

Der Energieausweis ist in Vorbereitung und wird nachgereicht.

Hinweis: Bitte wenden Sie sich per E-Mail über das Kontaktformular an uns, um Ihr Interesse an einem Besichtigungstermin zu bekunden.

Wir bemühen uns, Ihre Anfrage innerhalb von 1-2 Werktagen zu beantworten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte schauen Sie auch in Ihrem SPAM-Ordner nach.

Ausstattung

- * Jugendstilvilla aus 1929
- * kein Denkmalschutz
- * Öl-Zentralheizung
- * Gasanschluss vorhanden
- * Holz-Treppenhaus
- * Sonnenterrasse mit Zugang in den Garten
- * Balkon
- * Dachgeschoss ist ausgebaut (Nutzfläche)
- * Badezimmer in EG und OG (weiteres Bad im DG möglich)
- * Abstellraum
- * vollständig unterkellert
- * 2 Garagen





- * Dach neu gedeckt und gedämmt in 2012
- * Wohnfläche EG und OG ca. 162 m²
- * Nutzfläche DG ca. 47 m²
- * Nutzfläche UG ca. 94 m²
- * Wohnen- und Arbeiten möglich

Sonstiges

1. Maklerprovision: 3,57 % inkl. MwSt. berechnet aus dem Gesamtkaufpreis, vom Käufer zahlbar und verdient am Tag der notariellen Beurkundung.
2. Bitte wenden Sie sich per E-Mail über das Kontaktformular an uns. Wir bitten Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail anzugeben.
3. Bilder dienen nur der Illustration.
4. Änderungen und Zwischenverkauf/ Vermietung vorbehalten.
5. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritten erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.
6. Schadensersatzansprüche sind auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen.
7. Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind.





Lage

Die Immobilie befindet sich ganz zentral im beliebten Ortsteil Erlenstegen östlich der Nürnberger Altstadt.

Verkehrsgünstig und infrastrukturell hervorragend angebunden genießt man hier alle Vorzüge der Stadt. Die nahegelegenen Pegnitzauen bieten diverse Möglichkeiten für Sport und Erholung.

Die Straßenbahnlinie 8 sowie die Buslinie 45 befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch man mit Hilfe der öffentlichen Verkehrsmittel das gesamte Stadtgebiet zügig erreichen kann. Über die B14 gelangt man mit dem PKW direkt zur Autobahn 3, welche eine Anbindung an die gesamte Metropolregion bietet.





Hausansicht



Garten



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht





Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Garten



Garten





Hauseingang



Diele



Diele, EG



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich





Terrasse



Flur, Obergeschoss



Schlafzimmer, OG



Ausblick in den Garten



Dachgeschoss

