



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

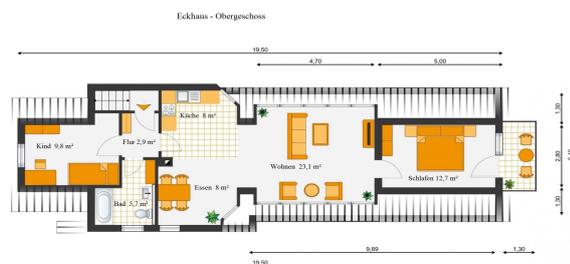
Einfacher OpenImmo Import

Aus Diskretion werden an dieser Stelle
keine Bilder veröffentlicht.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis und stehen
gerne für weitere Informationen zu Verfügung.

 **FALC**
IMMOBILIEN

mehr geht nicht!



Objektnummer FALC-JF-62305

Hinweis: OPEN HOUSE Besichtigung am 10.05. von 10 - 12 Uhr

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

749.000,00 €
2,98 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	227,0 m²
Grundstücksfläche	917,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1938
Zustand	Teilsaniert
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.10.2026
Energiebedarf	227,7
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	13.10.2016
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese attraktive Wohnimmobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet im Norden von Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Natur und Urbanität, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Die Straße selbst zeichnet sich durch kleinere Einfamilienhäuser sowie weniger befahrene Verkehrswege aus, was zu einem natürlichen und ruhigen Wohngefühl beiträgt.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum internationalen Flughafen Nürnberg, der in nur circa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist und Ihnen hervorragende Anbindungen für Geschäfte oder Reisen bietet. Auch die Autobahnen A3 und A73 sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch Sie flexibel und mobil sind, egal ob beruflich oder privat.

Ein bedeutender Pluspunkt der Lage ist der gut erreichbare öffentliche Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist etwa 5 Gehminuten entfernt, wodurch eine nahtlose Verbindung in das Stadtzentrum Nürnbergs gewährleistet ist. Das erleichtert nicht nur den täglichen Arbeitsweg, sondern auch spontane Freizeitaktivitäten und Einkaufstouren.

In unmittelbarer Nähe befinden sich gleich mehrere Punkte von Interesse, die diesen Wohnort besonders familienfreundlich machen. Der evangelische Waldkindergarten ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine wunderbare Betreuungsmöglichkeit für die Kleinsten inmitten der Natur. Für erwachsene und sportlich aktive Bewohner lockt der nahegelegene Wald mit seinen zahlreichen Jogging- und Radfahrwegen.

Trotz des ländlichen Charakters müssen Sie auf keine städtischen Annehmlichkeiten verzichten. Ein gut sortierter Kiosk mit Paketannahmestelle befindet sich ebenfalls in der näheren Umgebung, sodass alltägliche Besorgungen schnell und bequem erledigt werden können. In der Freizeitgestaltung stehen Ihnen dank der guten Sportinfrastrukturfunktionen, zahlreiche Optionen zur Verfügung um die Work-Life-Balance optimal auszubalancieren.

Objektbeschreibung

Hier wird ein Objekt angeboten, dass aus 2 Häusern besteht. Ein Mittelhaus (Baujahr 1938) und ein Eckhaus (Baujahr 1960-1985).

Das Mittelhaus wurde von 1951 - 1960 erweitert und modernisiert. Vor ca. 8 Jahren u.a. sämtliche Fußböden im Erdgeschoss und im Dachgeschoss neu verlegt und die Elektrik teilweise erneuert.

Erdgeschoss:

Hier ist das große Wohnzimmer mit einem modernen Holzofen der erst 2017 neu eingebaut wurde.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Zusätzlich befindet sich in jedem Raum eine Infrarotheizung.

Eine großzügige Küche mit Essplatz ist ebenfalls vorhanden. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein separates WC und ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und genügend Platz für eine Waschmaschine.

Vom Erdgeschoss aus gelangen sie auch zum Wintergarten mit Zugang zum Garten. Im Mittelhaus befindet sich auch ein Keller, der über die Kellertreppe im Flur zugänglich ist. Weitere Aufbewahrungsmöglichkeiten und die Hausanschlüsse sind hier untergebracht.

Das Dachgeschoss erreichen sie über eine Holzterrasse. Hier befindet sich das Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer das als Gästezimmer, Ankleide oder Büro genutzt werden kann.

Energieausweis: bedarfsorientiert, 227,7 kWh/(m²*a), Klasse G; gültig bis 12.10.2026

Eckhaus: Baujahr lt. Energieausweis 1991

Den Erdgeschossbereich betreten sie direkt durch den Flur.

Gleich rechter Hand befindet sich das Elternschlafzimmer mit viel Platz für einen Kleiderschrank und Spiegelschrank.

Auf der linken Seite des Flures befindet sich das Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, WC und einer Dusche.

Über den Flur erreichen sie noch das große Wohnzimmer mit großer Fensterfront. Der direkte Zugang zum Hofraum und zum nahegelegenen Freisitz wird über die Terrassentür erreicht.

Ebenfalls vom Flur führt sie eine Treppe in das Kellergeschoss. Im Kellergeschoss sind die Elektroanschlüsse für die vorhandene PV-Anlage und der Stromzähler untergebracht. Des Weiteren befindet sich hier ein Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche. Ebenfalls im Kellerbereich befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und Vorratsraum. Vom Keller geht es dann über die 1974 erbaute Außentreppe in den Hofraum.

Vom Hauseingang geht es über eine Holzterrasse in das Dachgeschoss. Nach dem Flur betreten sie den offenen und großzügigen Wohn- Essbereich. Damit der Wohnbereich lichtdurchflutet gestaltet werden konnte, wurden hier große Erker eingebaut, was auch die Wohnqualität erhöht. Im Anschluss an das Wohnzimmer haben sie die Gelegenheit sich im großen Schlafzimmer zu

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

entspannen.

Abschließend sei noch das Tageslichtbad mit einer Wanne, WC und Waschbecken erwähnt. Ein Kinderzimmer rundet das Angebot vom Dachgeschoss ab.

*Energieausweis: bedarfsorientiert; 266,85 kWh/(m²*a); Klasse H; gültig bis 11.02.2034; CO2 72,05 kg(m²*a)*

wesentlicher Energieträger ist Erdgas

Abschließend sei noch erwähnt, dass das Eckhaus mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet ist. Zusätzlich ist eine Solarthermie auf dem Hausdach und eine Photovoltaik-Anlage it ca. 5 kWh/p auf dem Nebengebäude untergebracht. Diese Maßnahme trägt zur Nebenkostenentlastung bei.

Das Nebengebäude bietet 3 Garagen für ihre Fahrzeuge und noch 2 Freisitze für entspannte Stunden.

Anmerkung: teilweise sind Renovierungen notwendig

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Mittelhaus:

Eingang / Flur

Wohnzimmer

Küche

Badezimmer

Vorraum - Diele

Eingang Wintergarten

Keller - teilunterkellert

Dachgeschoss:

Elternschlafzimmer

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Eckhaus Erdgeschoss:

Eingang und Garderobe

Treppe

Flur

Schlafzimmer

Badezimmer

Küche / Essplatz

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Wohnzimmer

Keller - vollunterkellert

Sonstiges

*Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.
Eckhaus Obergeschoss:*

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Badezimmer

Solarthermie

Nebengebäude - PV Anlage

Versorgung: Städtische Wasser- und Stromversorgung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)