

Karl-Hertel-Str. 61 A - 90475 Nürnberg



Georg Dengel Immobilien



In diesem frisch renovierten Haus stehen exklusiv 4 Wohnungen zum Verkauf.

Unter Berücksichtigung der EnEV 2016 und den Anforderungen der KfW wurde dieses Haus auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Darunter die Elektroinstallation, Einbau einer Wärmepumpe, Sanitär- und Heizungsinstallation, Solaranlage, PV-Anlage, Videogegensprechanlage, große Südbalkone und Terrassen im Erdgeschoss mit eigenem Garten.



Die Fertigstellung des Hauses ist im Frühling 2021 erfolgt.

Große Fenster durchfluten die Räume mit viel Tageslicht und sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre.

Ein eigener Grundstückszugang schafft einen charmanten Empfang für Sie und Ihre Besucher. Großzügige Balkone, Terrassen und Grünanlagen erweitern die Räumlichkeiten und werden zum persönlichen Refugium im Freien.

4 Stellplätze und Garagen im Hof bieten zusätzlichen Komfort. Ausreichend Stauraum und ein Hobbyraum mit Sauna befinden sich im beheizten Keller.



Die Karl-Hertel-Straße befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Altenfurt, unweit des Südklinikums. Altenfurt ist Garant für ein Umfeld zum Wohlfühlen in herzlicher Nachbarschaft. Das Grundstück ist ruhig gelegen und von viel Grün umgeben. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten.

Die direkte Anbindung an die Autobahnen 9 und 6 erleichtert die Mobilität von Bewohnern und Besuchern. Wer in die City gelangen will, kommt mit einer 10-minütigen S-Bahn-Fahrt in die Nürnberger Innenstadt.

Busse zur U-Bahn stehen ebenfalls zur Verfügung.





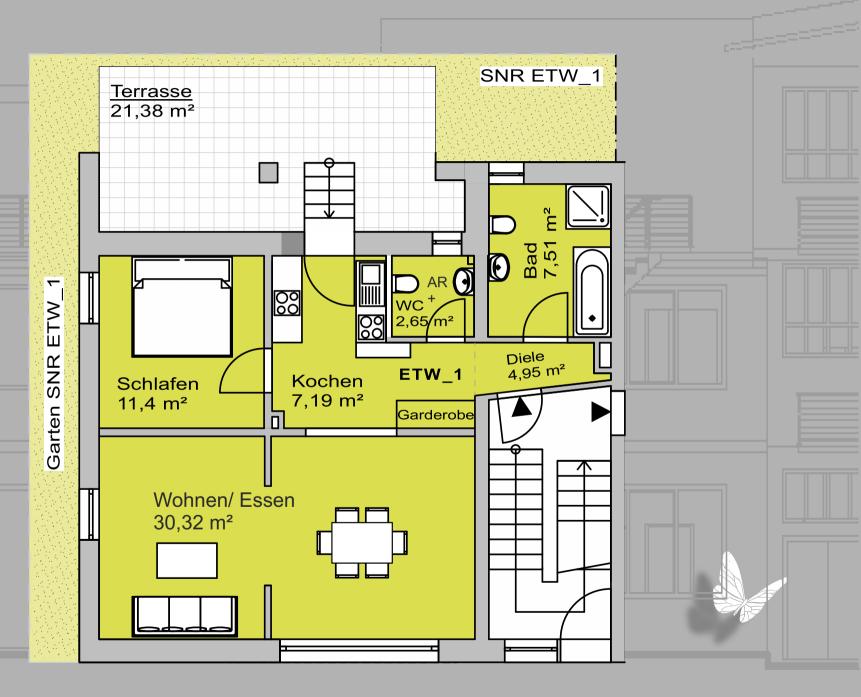
Der Stadtkern ist in wenigen Minuten bequem über die Regensburger Straße mit dem Auto zu erreichen. Mit dem Fahrrad schaffen Sie es in ca. 20 Minuten.

Tägliche Einkäufe, Kindergarten/Hort oder Arztbesuche sind ebenfalls im Handumdrehen zu Fuß getätigt. Vom Bäcker, Supermarkt und Metzger bis Buchhändler befindet sich alles vor Ort.



Wohnung 1 EG links

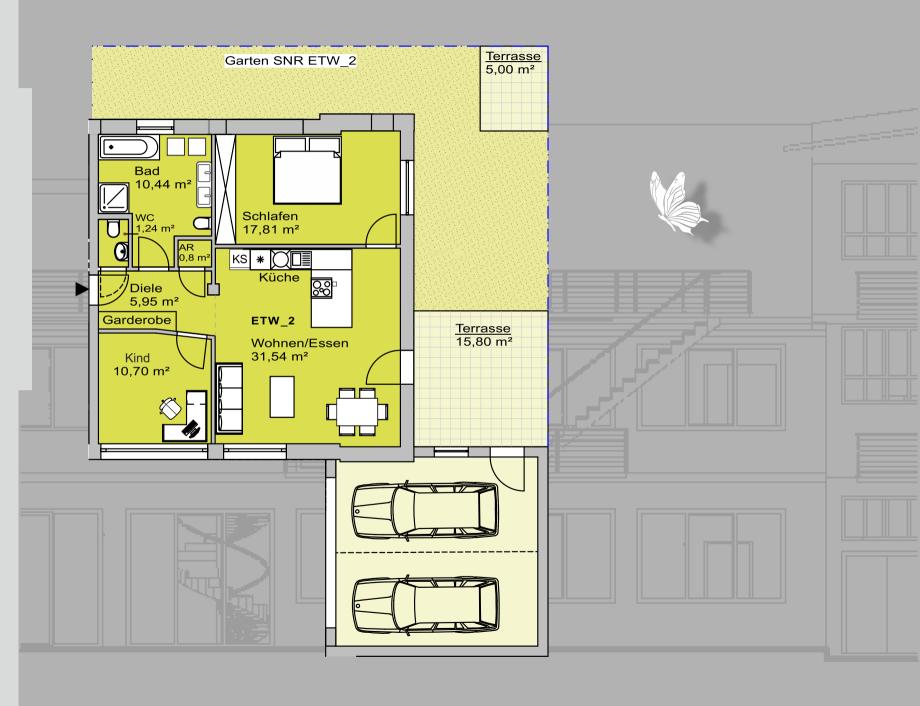
74,73 m²
3 Zimmer
mit 21 m² Terrasse
und kleinem
Garten





Wohnung 2 EG rechts

88,88 m²
3 Zimmer
mit Garten
und 2 großen
Terrassen

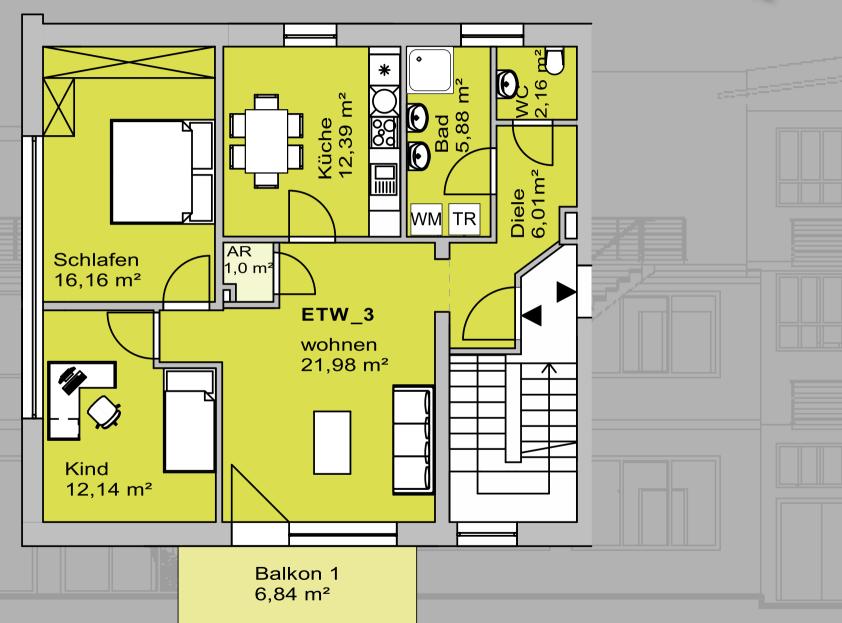




Wohnung 3 OG links

81,14 m² 3 ZW mit Südbalkon im 1. OG mit großer Küche

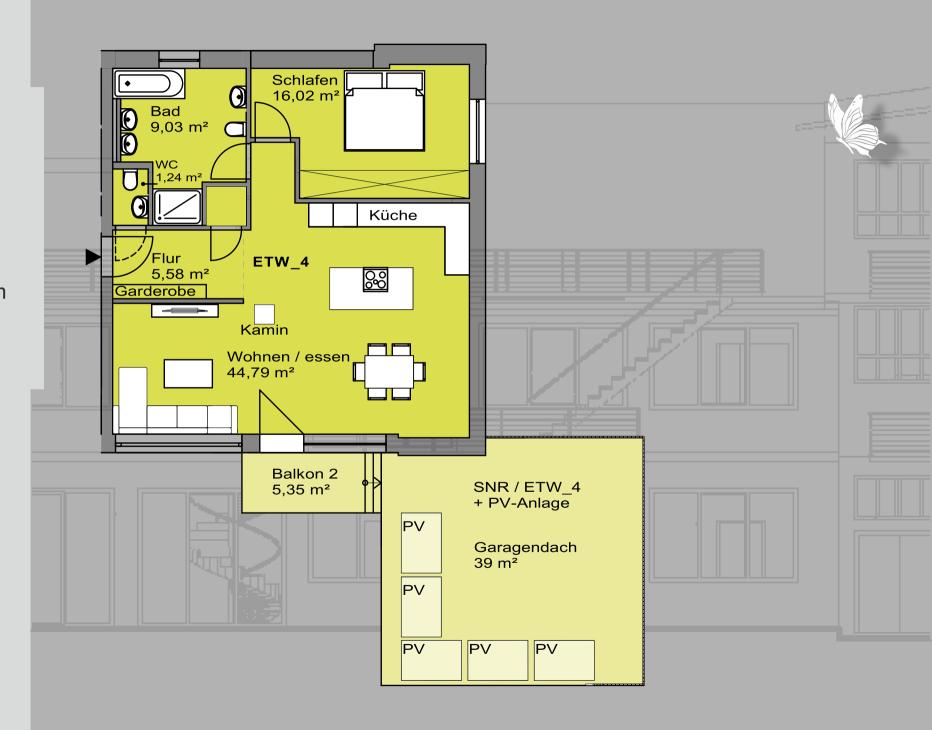






Wohnung 4 OG rechts

80,34 m²
3 ZW
mit Südbalkon
und Zugang zum
Garagendach
mit PV-Anlage











Energiekonzept

Das Haus erfüllt die Anforderungen der EnEV 2016 (KfW85/A+) und punktet mit einem zukunftsweisenden Energiekonzept, das auf effektive Nutzung regenerativer Energien setzt. Die optimale Kombination aus Sole-Wärmepumpe mit ergänzender Gas-Brennwert-Technik sorgt für wohlige Wärme und die Warmwasserversorgung. Isolierglasfenster und eine Fassadendämmung führen zu nachhaltiger Energieeffizienz mit niedrigen Heizkosten.

Ausstattung

Offenes Wohnkonzept, große Fensterflächen im Wohnbereich, Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, moderne Fliesen im Badezimmer und WC, Sichtestrich in Küche und Diele, Massives Vollholz-Parkett im Wohn- und Schlafbereich

Sanierung 2019/2020, Bezug 2021 Kellerabteil, KfZ-Stellplatz Garten mit Terrasse Waschmaschinenanschluss im Bad DVBT-Datenleitung bis max. 200 MBit/s

Ihr Ansprechpartner

Georg Dengel

Tel: 0911 / 470 21 86 mobil: 01520 / 207 63 92

Vertriebsbüro und Musterwohnung

Saarbrückener Straße 17 90469 Nürnberg

Tel: 0911 / 923 512 05

Öffnungszeiten:

Mo. – Fr. 9:00 – 17:00 Uhr oder vorherige Terminabsprache

eMail: info@passiv-liegenschaften.de www.passiv-liegenschaften.de





Georg Dengel Immobilien

