

Perfekt für meine Familie!  
Traum-Einfamilienhaus in Eibach!

	BÖLLER Immobilien e.K. Bindergasse 16 90403 Nürnberg Tel.: 0911 - 376 60 60 Fax: 0911 - 376 60 616 E-Mail: <a href="mailto:info@boeller-immobilien.de">info@boeller-immobilien.de</a>
Lage:	90451 Nürnberg   Eibach
Wohnfläche:	ca. 146 m <sup>2</sup>   ca. 75 m <sup>2</sup>
Baujahr:	2000
Zimmer:	5 Zimmer
Ausstattung:	<b>Hell, großzügig und viel Platz</b> – so könnte die Zusammenfassung heißen. Doch dieses Haus bietet noch mehr!

Ein wunderbar **eingewachsener Garten** mit geschützter Terrasse – direkt vor den bodentiefen Wohnzimmerfenstern. Im Wohnzimmer als **optischer Raumteiler ein Kamin** - an kühlen Tagen ein **Seelenwärmer**. Die Küche mit der „LEICHT“ Einbauküche - sehr hochwertig und gut durchdacht.

Fürs Homeoffice ein wie dafür gemachtes Arbeitszimmer mit **Blick ins Grüne** und für Alle ein Gäste-WC.

Das Treppenhaus ist **luftig und hell** und führt ins Obergeschoss. Drei Schlafräume mit leichten Schrägen und ein Balkon mit Blick in den Garten. Eine große Dusche und eine Badewanne im **Tageslichtbad**. Hier oben ist der **Family-Rückzugsort**, jeder hat sein eigenes Reich.

Ein großer **Hobbyraum** im Untergeschoss mit Sauna. Die anderen Räume bieten Abstellmöglichkeiten, ein Wäscheraum und der Heizraum.

Für die E-Bikes oder das Auto eine **Garage mit einem Stellplatz** davor. Ein rundherum **Wohlfühlzuhause mit Entspannungsfaktor**.

Grundstück:	ca. 400 m <sup>2</sup>
Mietpreis :	2.250,00 €
Garage:	inklusive
Nebenkosten :	170,00
Heizkosten:	direkt an den Versorgungsträger
Energieausweis:	Verbrauchskennwert: 96 kWh/(m <sup>2</sup> a)   Gas
Lebenswelt Eibach:	Entweder – oder, <b>Faber Wald oder Kanal</b> – wo wollen Sie joggen – natürlich von der Haustüre weg! Die Lage im <b>Südwesten Nürnbergs</b> gelegen ist absolut lebenswert.

Die Entscheidung für das eigene Zuhause ist eine Entscheidung zwischen "Stadt und Land". Wer die Natur in Form von kleinen Plätzen oder gepflegten Stadtparks in der Nähe wissen will, hat hier die **volle Wertschöpfung**. Und wer hier wohnt, der hat kurze Wege.

Eine Definition von Luxus ist, **keine Kompromisse** machen zu müssen. Genau dafür ist diese Lage nahezu ideal. Hier beginnt das Wohlfühlen vor der eigenen Haustür und dennoch ist die Innenstadt nur eine 10-minütige

Fahrt mit dem Auto entfernt.

Der **Stadtteil verbindet die beiden Welten Stadt und Land** an einem Standort. Es versteht sich von selbst, dass die Infrastruktur hervorragend ist. Die Lage gewährleistet eine **hervorragende Nahversorgung**. Schulen, Spielplätze und Kindertagesstätten sind in direkter Umgebung vorhanden. Zudem sind die Wege ins Grüne kurz. Anschluss an den ÖPNV gibt es per Stadtbuslinien 61, 62, 66 und 67, S-Bahnlinie 2 und der U-Bahnstation **Röthenbach mit Park and Ride**. Diese natur- und citynahe Lage braucht keine Kompromisse, sie ist nahezu perfekt.

Sonstiges:

Alle Objekte werden von uns im Alleinauftrag angeboten.

Alle Bilder haben Urheberrecht und dürfen ausschließlich nur von uns veröffentlicht werden.

Eine Kopie wird strafrechtlich verfolgt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Kontaktanfragen bearbeiten.

Objektbilder:



Perfekt für die Familie!



Wohnen im Grünen!



Heimkommen & Ankommen!



Wohlfühl-Wohnen mit Kamin!



Grüne Oase!



Perfekte Aufteilung!



Kochen für die ganze Familie!



Hier schlafen Sie gut!



Großes Badezimmer mit Fenster!



Einfach schön!



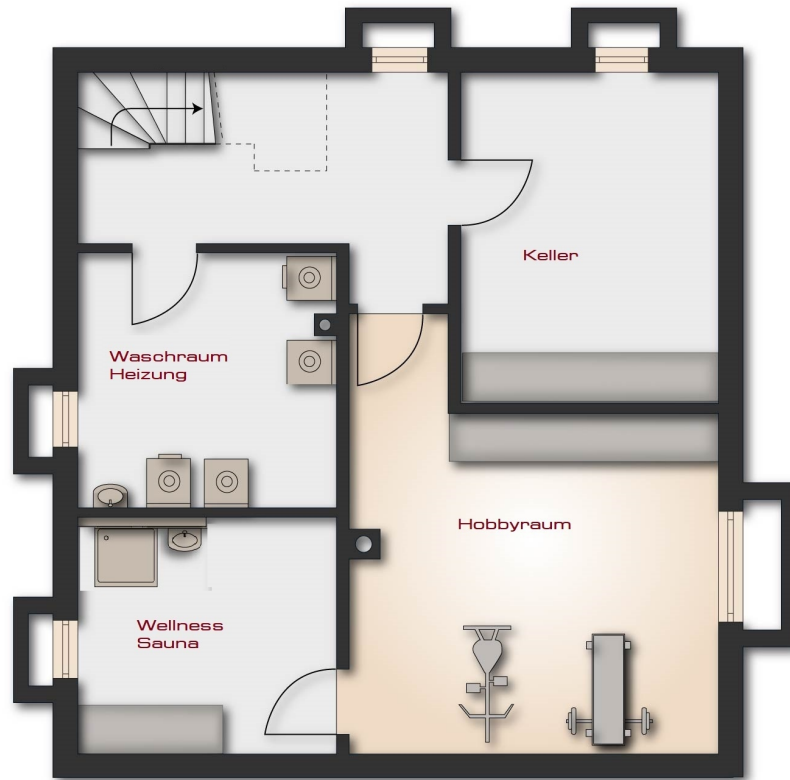
Rundum ruhig



Natur pur!

## Grundriss 1

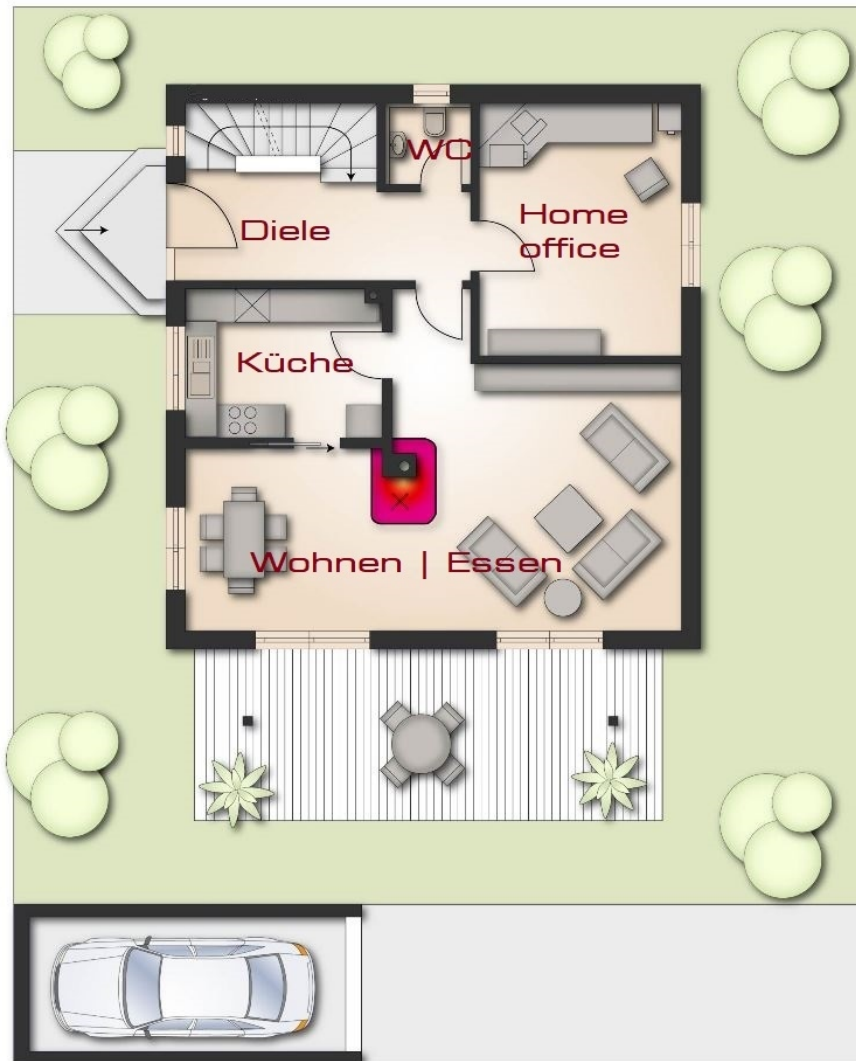
illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



Grundriss | Untergeschoss

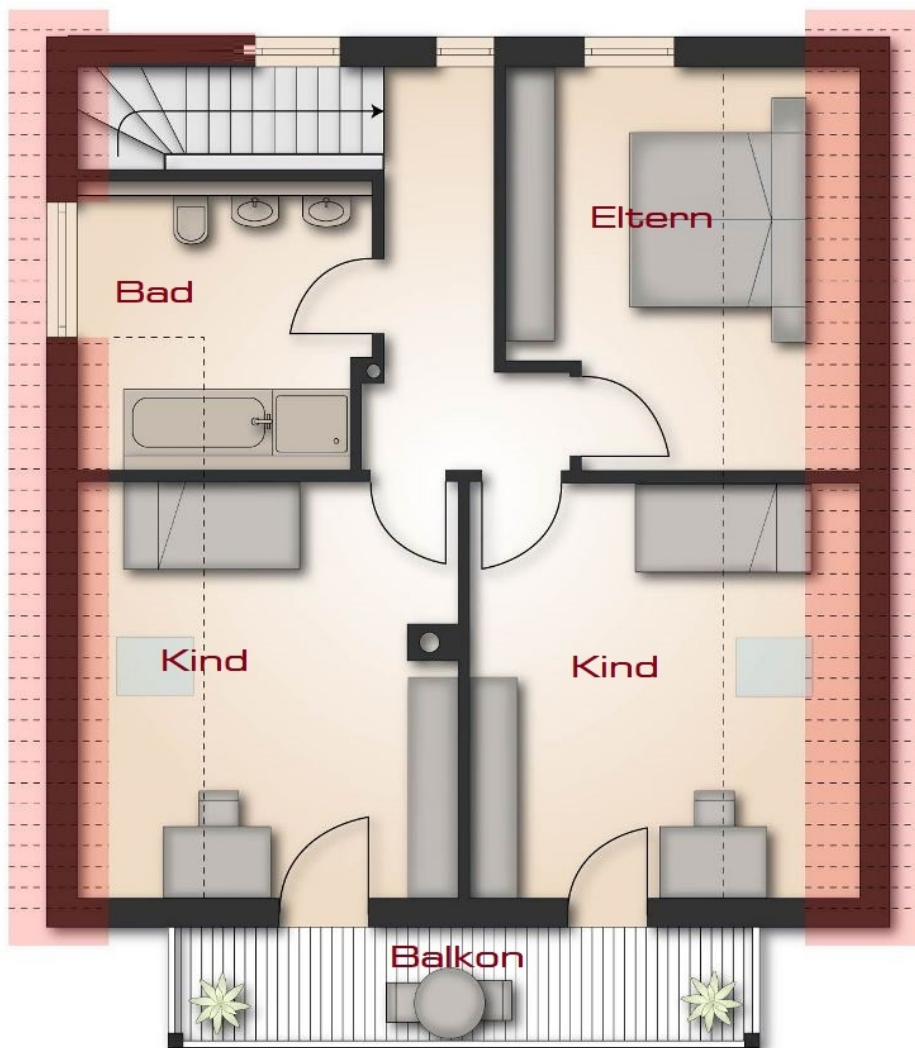
## Grundriss 2

illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



Grundriss | Erdgeschoss

**Grundriss 3**  
illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



Grundriss | 1. Obergeschoss



