# Karl-Hertel-Straße

Karl-Hertel-Str. 61 A – 90475 Nürnberg

Georg Dengel Immobilien

**Georg Dengel Immobilien**

# Karl-Hertel-Straße

In diesem frisch renovierten Mehrfamilienhaus stehen exklusiv 4 Eigentumswohnungen zum Verkauf.
Unter Berücksichtigung der EnEV 2016 und den Anforderungen der KfW werden diese Wohnungen auf den neusten Stand der Technik gebracht.
Darunter die Elektroinstallation, Einbau einer Wärmepumpe, Sanitärinstallation, Videogegensprechanlage, große Südbalkone und Terrassen im Erdgeschoss mit eigenem Garten.

Die Fertigstellung des gesamten Hauses wird im Frühling 2020 erfolgen. Zwei Wohnungen sind schon bezugsfertig. So haben Sie noch für 2 Wohnungen die Möglichkeit Ihre individuellen Wünsche einzubringen.
Große Fenster durchfluten die Räume mit viel Tageslicht und sorgen für eine freundliche und helle Wohnatmosphäre.
Ein pfiffiger Grundstückszugang schafft einen charmanten Empfang für Sie und ihre Besucher. Großzügige Balkone, Terrassen und Grünanlagen erweitern die Wohnräume und werden zum persönlichen Refugium im Freien.
Stellplätze und Garagen im Hof bieten zusätzlichen Komfort. Ausreichend Stauraum befindet sich im Keller.

# Karl-Hertel-Straße

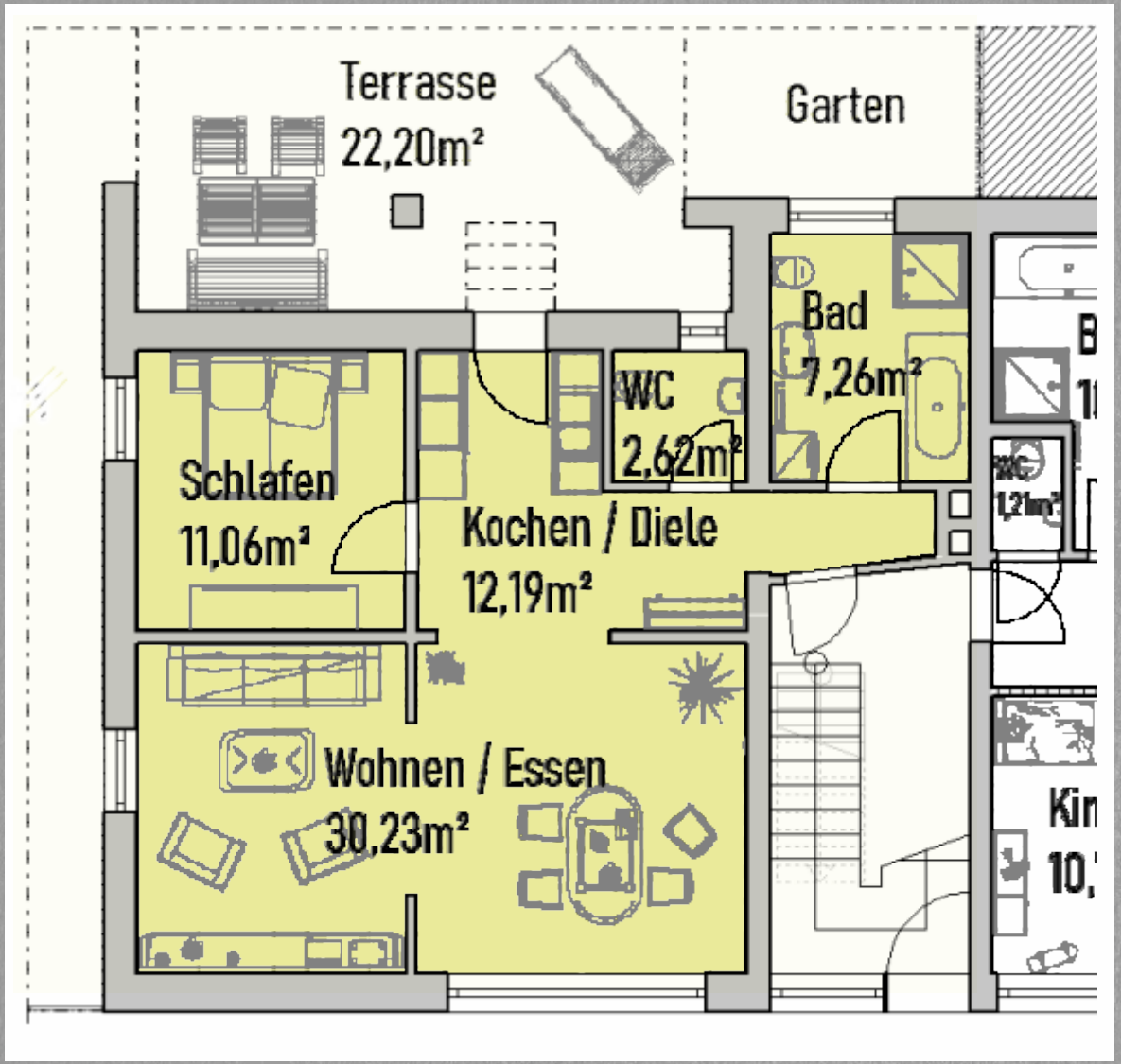
Die Karl-Hertel-Straße befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Altenfurt, unweit des Südklinikums. Altenfurt ist Garant für ein Umfeld zum Wohlfühlen in herzlicher Nachbarschaft. Das Grundstück ist ruhig gelegen und von viel Grün umgeben. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten.
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 5-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.

# Karl-Hertel-Straße

**Einheit 1**

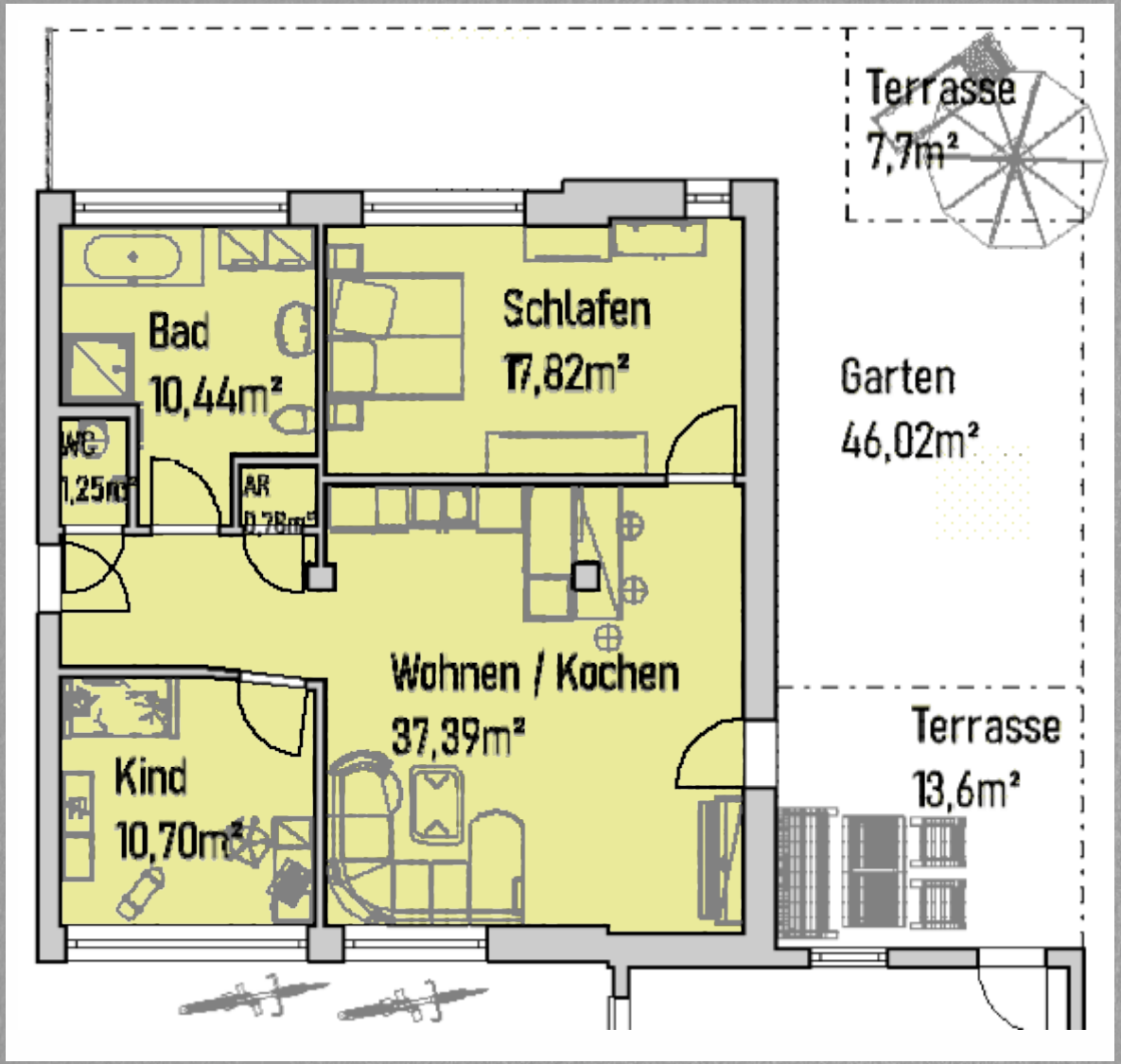
75,34 m²
3 Zimmer
mit 20 m²
eigenen
Garten



# Karl-Hertel-Straße

**Einheit 2**

88,89 m²
3 Zimmer
mit Garten

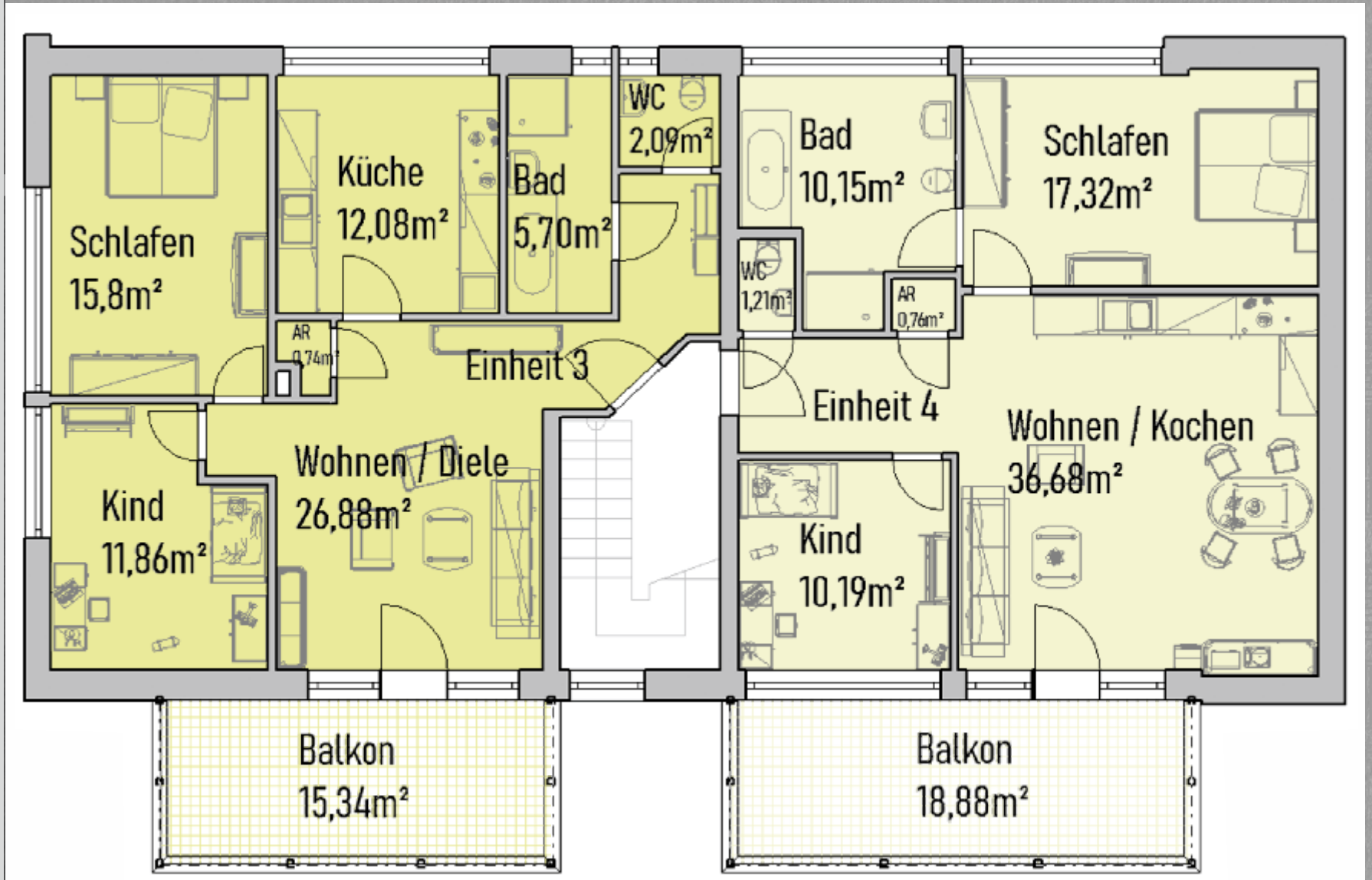


# Karl-Hertel-Straße

**Einheit 3 + 4**

Einheit 3
82,82 m²
3 ZW mit Balkon

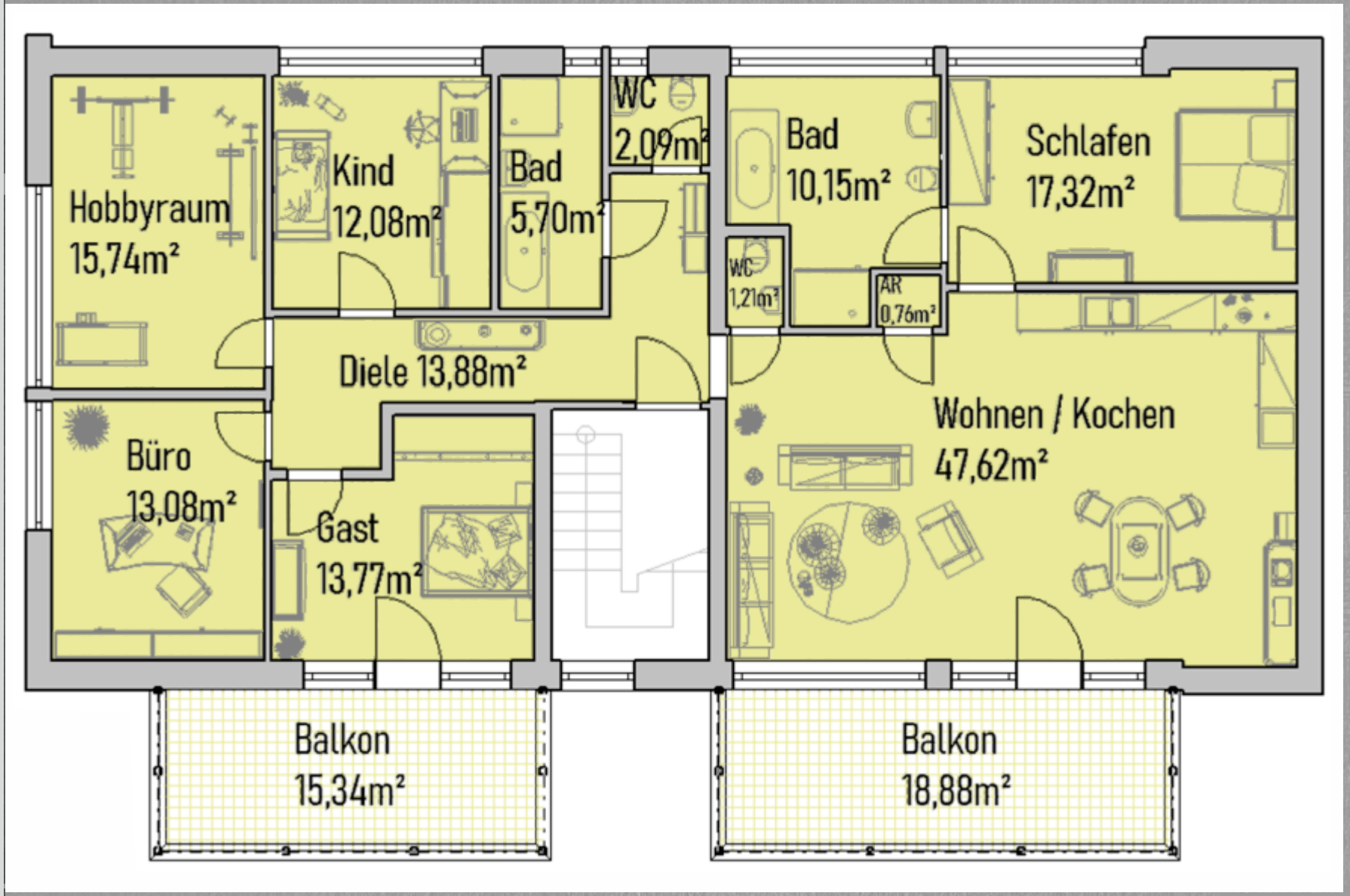
Einheit 4
85,75 m²
3 ZW mit Balkon



# Karl-Hertel-Straße

**Alternative OG**

170,09 m²
6 ZW mit Balkon



# Karl-Hertel-Straße

**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 Wärmepumpe mit ergänzender Gas-Brennwert-Technik sorgt für wohlige Wärme und die Warmwasser-versorgung. Isolierglasfenster und eine Fassaden-dämmung 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
Kellerabteil, KfZ-Stellplatz (opt.),
Garten mit Terrasse
Bad/WC getrennt
Waschmaschinenanschluss im Bad
DVBT-Datenleitung bis max. 200 MBit/s

# Karl-Hertel-Straße

| | |
|---|---|
| Eingabeplanung, Bauleitung | Martin Arz, Dipl.Ing. (FH) |
| Statik | ISN Nürnberg |
| Energieberatung | Andelfinger, Architekt für energieeffiziente Architektur |
| Heizung, Sanitär | Loos, Altenfurt |
| Elektro | Christian Habus, Fürth |
| Metallbau | AWN, Nürnberg |

**Ihr Ansprechpartner**

Georg Dengel
Tel: 0911 / 470 21 86
Tel: 0152 / 020 76 392

Baubüro mit Musterwohnung
Karl-Hertel-Str. 61a
90475 Nürnberg-Altenfurt
Tel: 0911 / 92 35 12 09

Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 9 – 16 Uhr
oder vorheriger Terminabsprache

Georg Dengel Immobilien

**Georg Dengel Immobilien**

# Karl-Hertel-Straße

Notizen

Georg Dengel
Immobilien