



## Exklusives Studiohaus

*in Großgründlach - stadtnah und doch idyllisch*

Dieses moderne, luxuriöse Studiohaus mit Einliegerwohnung präsentiert sich als außergewöhnliches Wohnjuwel auf insgesamt vier Wohnetagen. Mit 12 lichtdurchfluteten, freundlich gestalteten Zimmern bietet das Anwesen großzügigen Raum für Wohnen, Arbeiten und kreative Entfaltung.

Die moderne Architektur verbindet sich harmonisch mit einer hochwertigen Ausstattung und stilvollen Designelementen. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, einladendes Ambiente in allen Räumen. Die Einliegerwohnung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, Familie, vermietbare Fläche oder als separater Arbeitsbereich.

Das gesamte Haus überzeugt durch seine Eleganz und ein modernes Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der liebevoll gestaltete Außenbereich mit großen Terrassenflächen, Teichanlage, Poolbereich und einem kunstvoll angelegten Wegekonzept schafft eine perfekte Wohlfühlatmosphäre und rundet dieses seltene Angebot ab.

ACH Consulting GmbH, Julius-Leber-Straße 65, 90473 Nürnberg

Ihr Immobilienfachmann und Ansprechpartner für dieses Objekt:

Alexander Götz - Mobil: 0173 - 395 46 84



# Objektübersicht

|                   |   |
|-------------------|---|
| Adresse:          | Nürnberg Großgründlach                    |
| Objekttyp:        | Studio-Wohnhaus auf 4 Etagen              |
| Zimmer:           | 12  |
| Bäder:            | 2   |
| Wohnfläche:       | ca. 228 qm                                |
| Garangengebäude:  | ca. 55 qm                                 |
| Grundstücksgröße: | ca. 750 qm                                |
| Baujahr:          | 1991                                      |
| Bauweise:         | Massivbauweise                            |
| Zustand:          | Sehr gepflegt                             |
| Terrasse:         | West- und Südausrichtung                  |
| Balkon:           | Westausrichtung                           |
| Garten:           | umgehend um das Haus, sonnig und gepflegt |
| Garagen:          | Doppelgarage mit Satteldach               |
| Bezugstermin:     | Ab sofort                                 |
| Kaufpreis:        | 998.000 €                                 |
| Käuferprovision:  | 3,57 % inkl. MwSt.                        |

## Highlights



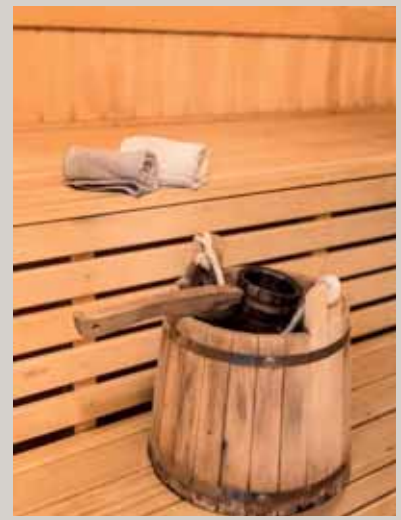
### Exklusiver Außenpool

Mittelpunkt des Gartens für Erholung und Luxus pur.



### Beeindruckende Galerie

lichtdurchflutet mit traumhaften Blick in den Garten.

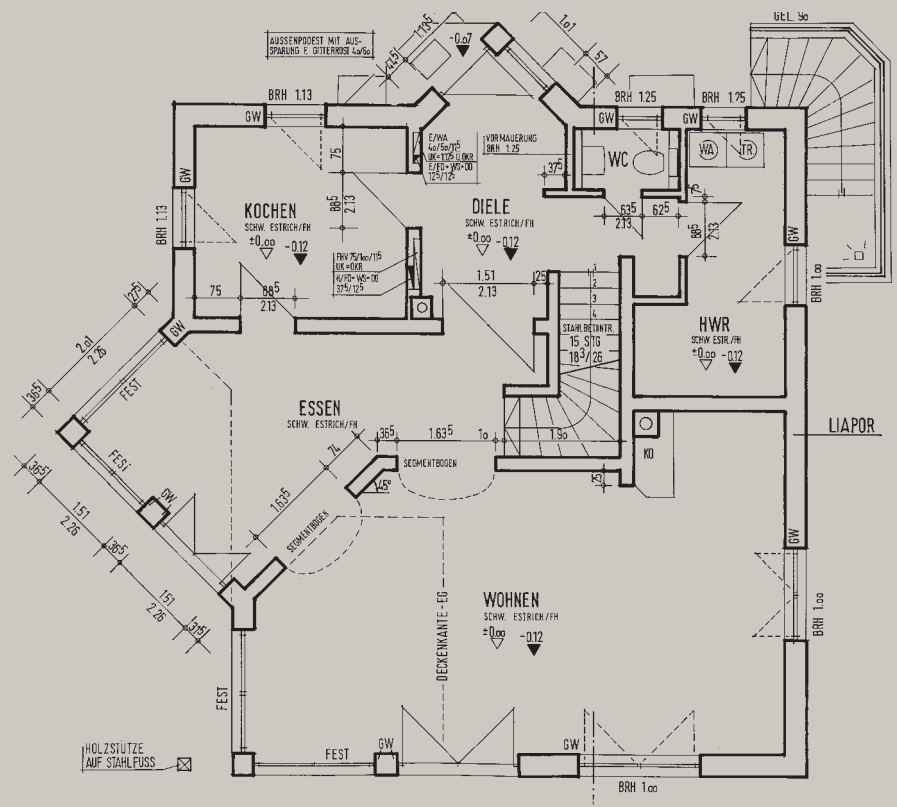


### Sauna im Keller

Wellness und Entspannung direkt im eigenen Zuhause.



# Erdgeschoss



## Erdgeschoss – Licht, Raum und repräsentative Großzügigkeit auf 86 m<sup>2</sup>

Ein großzügiger Eingangsbereich führt in

- eine stilvoll geschnittene Küche mit moderner Einbauküche
- einen großen, sonnenhellen Flur
- ein Gäste-WC mit Waschbecken
- einen geräumigen Hauswirtschaftsraum

Das architektonische Herzstück des Erdgeschosses ist die hohe Galerie, deren bodentiefe Glasflächen den gesamten Bereich mit natürlichem Licht durchfluten und dem Raum eine exklusive Atmosphäre verleihen.

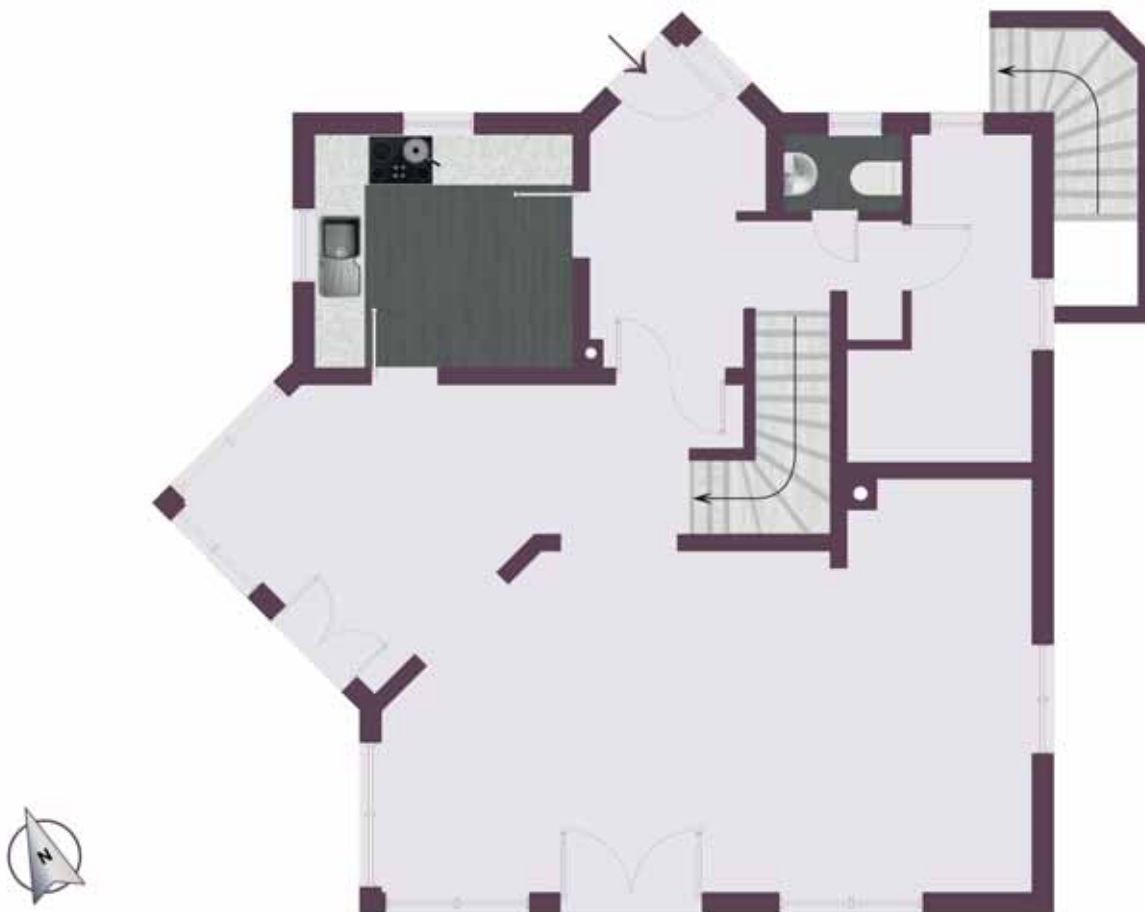
Der 59 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich, edel ausgestattet mit hochwertigen hellen Fliesen, öffnet den Blick eindrucksvoll in den weitläufigen Garten und schafft ein Wohngefühl von Offenheit und Ruhe.

Die L-förmig verlaufende Terrasse umrahmt die Wohnräume und bietet vielfältige Sitz- und Entspannungsbereiche. Entlang der Terrasse fließt ein kunstvoll gestalteter Teich mit sanftem Bachlauf – ein harmonisches Highlight, das die Gartenlandschaft auf besondere Weise akzentuiert.

Von hier aus gelangt man sowohl in den liebevoll angelegten chinesischen Garten als auch in den einladenden Poolbereich, die das Areal zu einem Refugium der Entspannung machen.

## Große Einbauküche





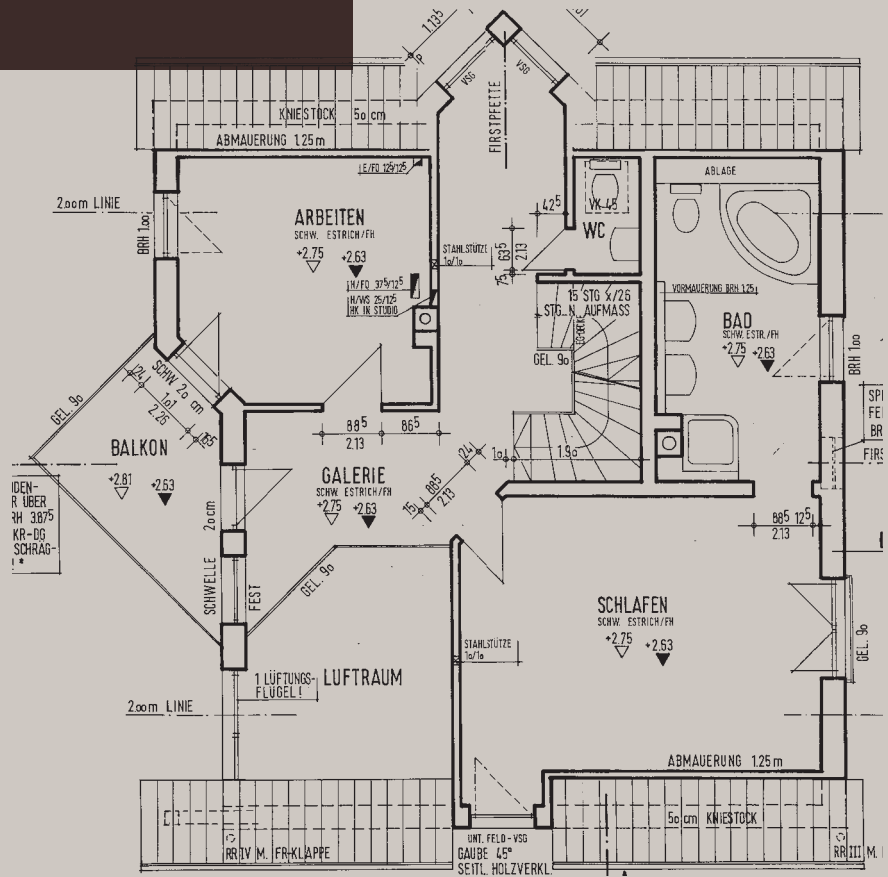
Blick vom Garten



Terrasse im EG



## Badezimmer im OG



# Heller Flur





Große Balkon im OG



# Einliegerwohnung



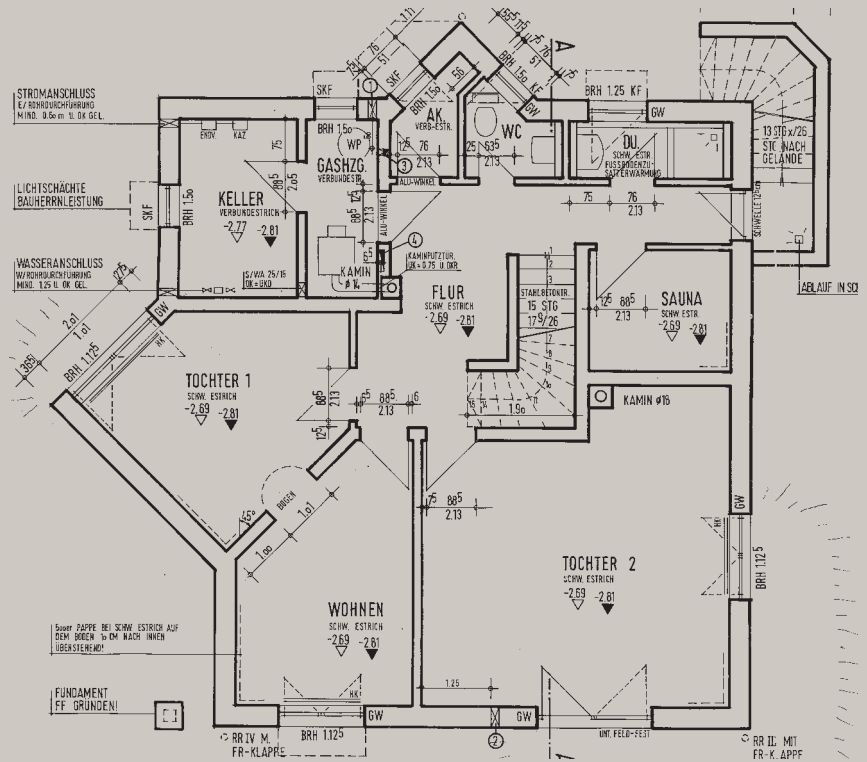
## Elegante Einliegerwohnung im Kellergeschoss – ca. 67 m<sup>2</sup>

Die elegant integrierte Einliegerwohnung befindet sich im Kellergeschoss und überzeugt durch ihre großzügige Wirkung. Durchdacht geplant und komfortabel zugänglich, lässt sie sich sowohl über eine Außentreppe aus dem Garten als auch über die repräsentative Diele des Erdgeschosses erreichen – ideal für Gäste, Familienmitglieder oder eine separate Nutzungseinheit.





**Zugänge von  
außen und  
innen**



### Ausstattung und Raumaufteilung:

Zwei großzügig proportionierte Schlafzimmer, ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitsräume

Ein gemütliches, helles Wohnzimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet

Ein breiter, einladender Flur mit direkter Verbindung zu allen Bereichen

Ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

Ein separates WC – praktisch und komfortabel zugleich

Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist die großzügige, äußerst gepflegte Sauna, die ein exklusives Wellness-Erlebnis im eigenen Zuhause ermöglicht. Sie erweitert die Einliegerwohnung um einen wertvollen Bereich für Ruhe, Entspannung und Regeneration.

### Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage:

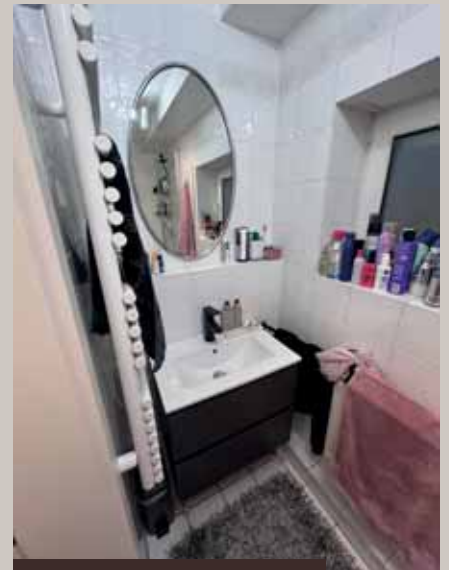
Ein funktionaler Abstellraum

Ein separater Kellerraum

Der Raum für die moderne Gasheizung

Die Wohnräume sind mit hellem Laminatboden ausgestattet, der eine freundliche, warme Atmosphäre schafft. Durch die großzügig gebauten Lichtschächte gelangt zudem viel Tageslicht in die Räume – ein Qualitätsmerkmal, das diese Einliegerwohnung besonders attraktiv macht.

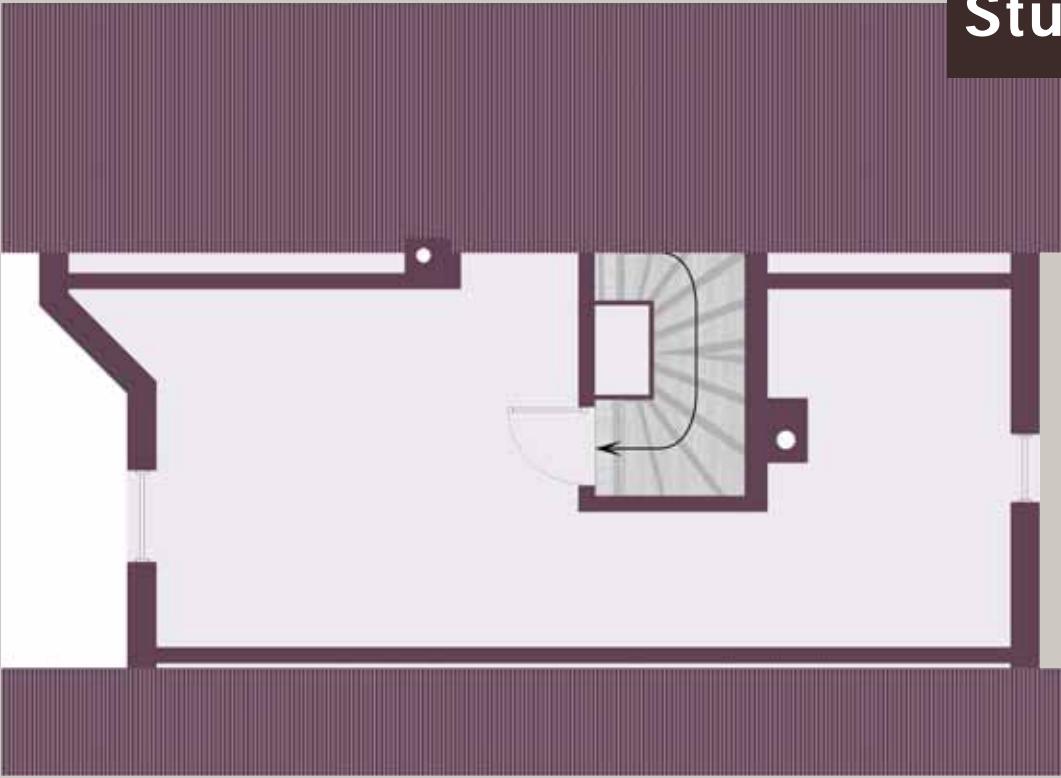
Damit bietet die Etage nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern einen hochwertigen, flexibel nutzbaren Lebensbereich, der perfekt in das luxuriöse Gesamtkonzept dieses Objektes integriert ist.



**Sanitäre Bereiche**







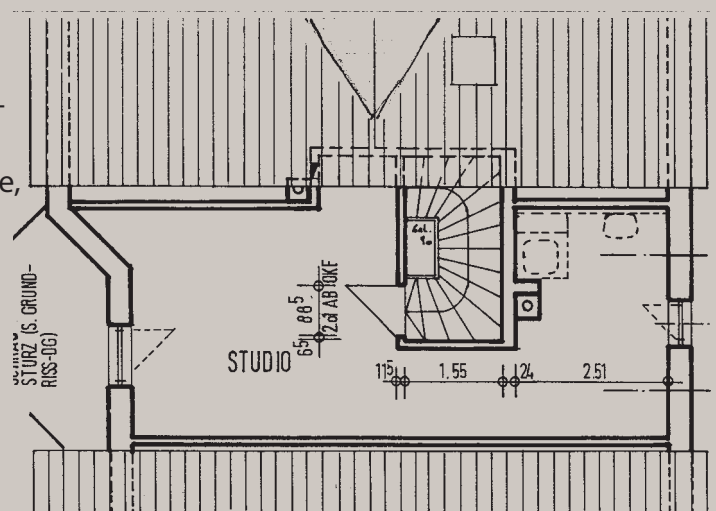
## Dachgeschoss – Exquisite Studiowohnung, ca. 20 m<sup>2</sup>

Über eine elegant gestaltete Treppe, erreichbar vom lichtdurchfluteten Flur des Obergeschosses, öffnet sich die Tür zur charmanten Studiowohnung im Dachgeschoss – ein Rückzugsort, der sich durch besondere Geborgenheit, stilvolle Gestaltungsmöglichkeiten und eine exklusive Wohnatmosphäre auszeichnet.

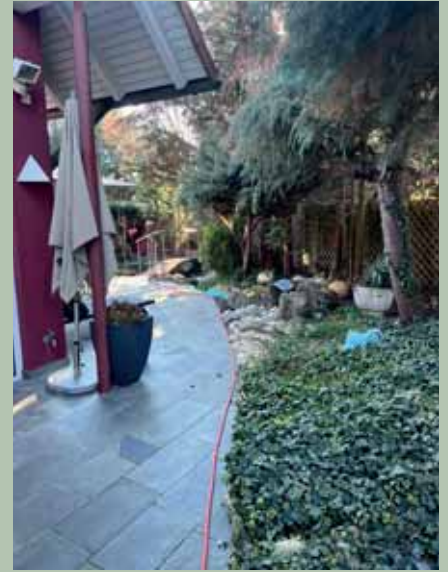
Der etwa 20 m<sup>2</sup> große Raum präsentiert sich als vielseitig nutzbare Privat-Suite, die sich harmonisch in das luxuriöse Gesamtkonzept der Villa einfügt. Die besondere Dacharchitektur verleiht dem Studio einen eigenen Charakter: sanfte Schrägen, helle Oberflächen und ideal platzierte Fenster schaffen ein Spiel aus Licht und Raum, das den Bereich sowohl gemütlich als auch elegant wirken lässt.

Ob als Schlafbereich, inspirierender Arbeits- oder Kreativraum oder als persönlicher Hobby- und Rückzugsort – die Studiowohnung bietet Raum für individuelle Entfaltung und höchste Wohnqualität.

Dank ihrer ruhigen Lage im obersten Geschoss eignet sie sich perfekt als privater Rückzugsort innerhalb des Hauses und vervollständigt zugleich die beeindruckende Flexibilität dieser außergewöhnlichen Immobilie. Sie schafft zusätzliche, wertvolle Wohn- oder Nutzfläche, die sich jedem Lebenskonzept mühelos anpasst.



# Gartenanlage





## Ruhe, Entspannung und Exklusivität vereint.

Im Zentrum des Gartens befindet sich ein großzügig dimensionierter Pool, der als eleganter Blickfang und Mittelpunkt der gesamten Außenanlage gestaltet wurde. Seine klare Linienführung fügt sich perfekt in das Gesamtkonzept ein und lädt zu entspannten Stunden in luxuriöser Privatsphäre ein.

Ein kunstvoll angelegter Teich mit sanft plätscherndem Bachlauf ergänzt die Wasserlandschaft und schafft eine beruhigende, fast meditative Atmosphäre.

Der Garten folgt dem Prinzip eines ZEN-Gartens, bei dem sich bewusst gewählte Kiesflächen, ästhetisch platzierte Steine und ausgewählte Pflanzen zu einem perfekt abgestimmten Ensemble verbinden. Ausgesuchte Skulpturen setzen dezente Akzente und unterstreichen den kunstvollen Charakter der Anlage.

Ein durchdachtes Wegekonzept verbindet sämtliche Elemente der Außenanlage miteinander: Wohnhaus, Poolbereich, Garagen und Teich werden von harmonisch angelegten Wegen erschlossen. Diese führen auf natürliche Weise durch den Garten und ermöglichen an jeder Stelle neue Perspektiven auf die architektonische und landschaftliche Gestaltung.

So entsteht ein Garten, der nicht nur eine Erweiterung des Wohnraums darstellt, sondern ein Ort der Ruhe, Inspiration und luxuriösen Entspannung ist – ein privates Refugium, das in dieser Form nur selten zu finden ist.





# Doppelgarage



**Die robuste, großzügig dimensionierte und sicher abschließbare Doppelgarage** ist komfortabel von der Straßenseite aus befahrbar und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Rückwärtig verfügt sie über einen direkten Zugang zum Garten.

Von hier gelangt man über einen harmonisch angelegten Weg unmittelbar zum Haus – eine elegante Verbindung zwischen Park- und Wohnbereich, die sowohl praktisch als auch repräsentativ wirkt.



## Lage – Großgründlach: Ländlicher Charme trifft urbane Nähe

Das Objekt befindet sich in Großgründlach, einer der begehrtesten Wohnlagen in der Metropolregion Nürnberg, die perfekt die Vorzüge naturnaher Idylle mit hervorragender städtischer Anbindung verbindet. Die Wohngegend besticht durch ihre ruhige, grüne Atmosphäre in unmittelbarer Nähe zu Feldern, Wäldern und Freiflächen, während gleichzeitig eine sehr gute Infrastruktur sowie die Nähe zu den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen gewährleistet ist.

Großgründlach ist besonders attraktiv für Familien und alle, die Ruhe, Lebensqualität und gleichzeitig urbane Erreichbarkeit schätzen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, familienfreundlichen Einrichtungen sowie einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot.

### Top Wohnlage

- 4 Trotz der idyllischen Lage ist die Verbindung zu den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen sehr gut. Sowohl Autobahnen (B4, A3, A73) als auch öffentliche Verkehrsmittel bieten kurze Wege ins urbane Zentrum.
- 4 Moderne Infrastruktur: Großgründlach verfügt über eine zuverlässige Nahversorgung mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, sodass alle täglichen Bedürfnisse bequem abgedeckt werden können.
- 4 Familienfreundlichkeit: Kindergärten, eine Grundschule sowie zahlreiche Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sorgen für ein ideales Umfeld für Kinder und junge Familien.
- 4 Vielfältiges Freizeitangebot: Vereine, Sportmöglichkeiten und die Nähe zu Erholungsgebieten wie dem Tennenloher Forst bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.
- 4 Diese Kombination aus grüner Ruhe, urbaner Nähe und familienfreundlicher Infrastruktur macht Großgründlach zu einer der bevorzugten Wohngegenden für anspruchsvolles Wohnen, in der sowohl Lebensqualität als auch Wertbeständigkeit der Immobilie ideal vereint sind.



**Es würde uns freuen, wenn unser Exposé Ihr Interesse geweckt hat. Erleben Sie die Einzigartigkeit dieses Hauses bei einem persönlichen Besichtigungstermin – spüren Sie die außergewöhnliche Atmosphäre und die perfekte Symbiose aus Stil und Komfort.**

**Lassen Sie sich inspirieren und genießen Sie exklusive Einblicke in Ihr potenzielles neues Zuhause.**

**Wir freuen uns darauf, Sie persönlich willkommen zu heißen.**

*Alexander Götz*

