90475 Nürnberg

Familienleben im Grünen: Sanierungsbedürftiges Reihenhaus in Moorenbrunn

417.500 €
Kaufpreis

132,96 m²
Wohnfläche

170 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH
Andreas Meschütz
Tel.: 0911 51799900
am@immonuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,96 m²
Grundstücksfläche	170 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	417.500 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90% (inkl. 19
Garage	€

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.09.2026
gültig bis	13.09.2036
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Endenergiebedarf	147.28

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Zustand

Zustand	sanierungsbedü

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Teppich	✓
Fliesen	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus verfügt über 3 Etagen plus Keller. Im Erdgeschoss spielt sich das Familienleben ab: Der ca. 30 m² große Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Süd-Terrasse und zum Garten. Die Küche ist separat und über eine Durchreiche mit dem Wohnbereich verbunden.

Im Obergeschoss fällt zuerst der ungewöhnliche L-förmige Flur auf: Er verbindet die drei Schlafräume und schafft so eine Aufteilung, die sich von klassischen Reihenhaus-Grundrissen unterscheidet. Noch einmal zusätzlichen Spielraum bietet das Dachgeschoss: Das ca. 23,5 m² große Studio eignet sich zum Beispiel als Jugendzimmer, Homeoffice oder Elternbereich. Daneben gibt es einen nicht ausgebauten Dachboden als zusätzliche Abstellfläche.

Weitere Details zum Haus:
- Süd-Terrasse und Garten
- Schlafzimmer im 1. OG mit Süd-Balkon
- Tageslichtbad mit Wanne im 1. OG
- WC im EG
- DG mit Studio und nicht ausgebautem Bereich
- Außenjalousien
- Öl-Heizung aus 2024
- voll unterkellert (u. a. zwei Kellerräume)
- Garage im Garagenhof
- frei und verfügbar nach Absprache

Das Haus befindet sich in einem altersgemäßen (BJ 1972) und damit sanierungsbedürftigen Zustand. Unter anderem stehen Arbeiten an Elektrik, Fußböden, Bad/WC und Fenstern an. Genau darin liegt aber auch die Chance: Mit einer Modernisierung – auch in energetischer Hinsicht – gestalten Sie ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Beschreibung

Hier kann Familienleben wachsen: mit Garten, Platz für gemeinsame Zeit und der Freiheit, das eigene Zuhause Schritt für Schritt selbst zu gestalten. Dieses Reihenmittelhaus in Nürnberg-Moorenbrunn verbindet eine gute Anbindung ans Zentrum mit viel Grün im direkten Umfeld. Reichswald, Schule, Kita und Einkaufsmöglichkeiten sind ganz in der Nähe.

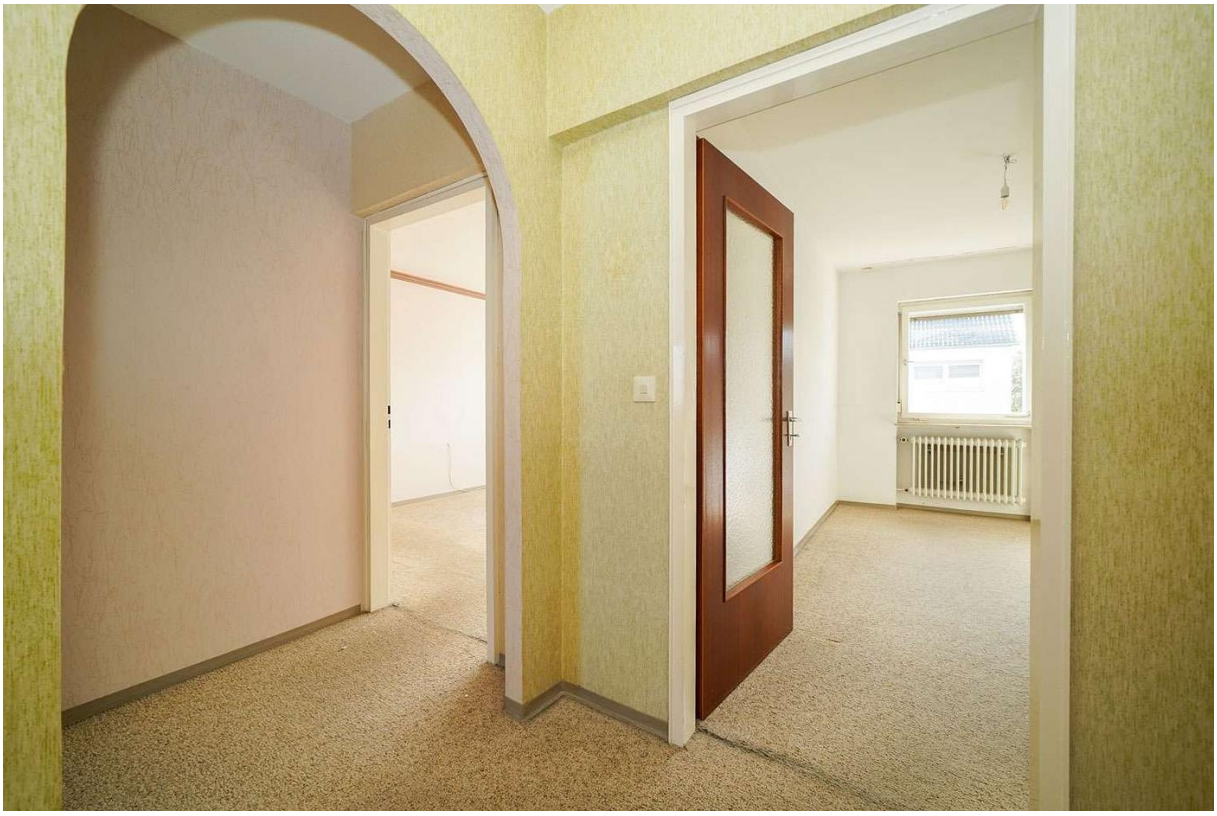
Lage

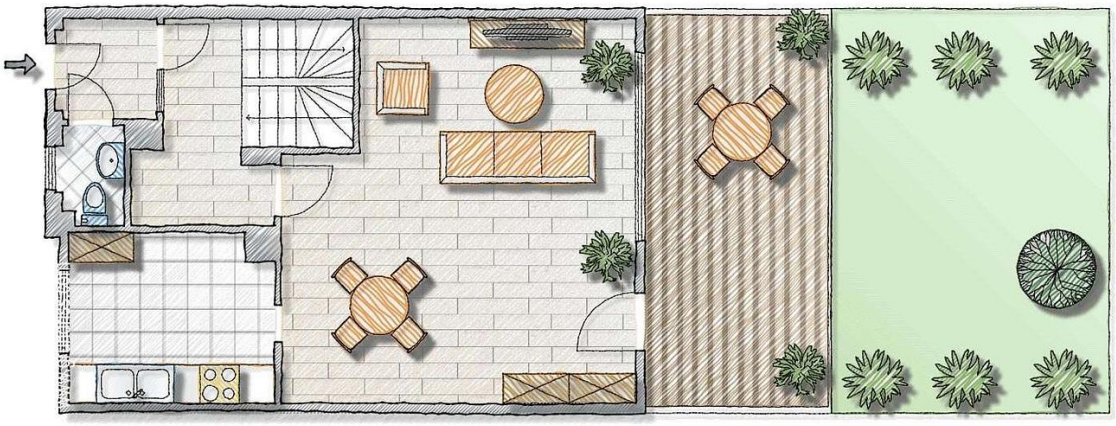
Der Stadtteil Moorenbrunn liegt im grünen Südosten Nürnbergs und verbindet kurze Wege in die Natur mit einer guten Anbindung Richtung Zentrum. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie u. a. zur U-Bahn-Station Langwasser Mitte sowie zum S-Bahnhof Fischbach. Für Freizeitaktivitäten und den Familienalltag liegen Lorenzer Reichswald, Moorenbrunnfeld, Schule, Kita, REWE, Bäcker, Restaurants und Sportangebote ganz in der Nähe.

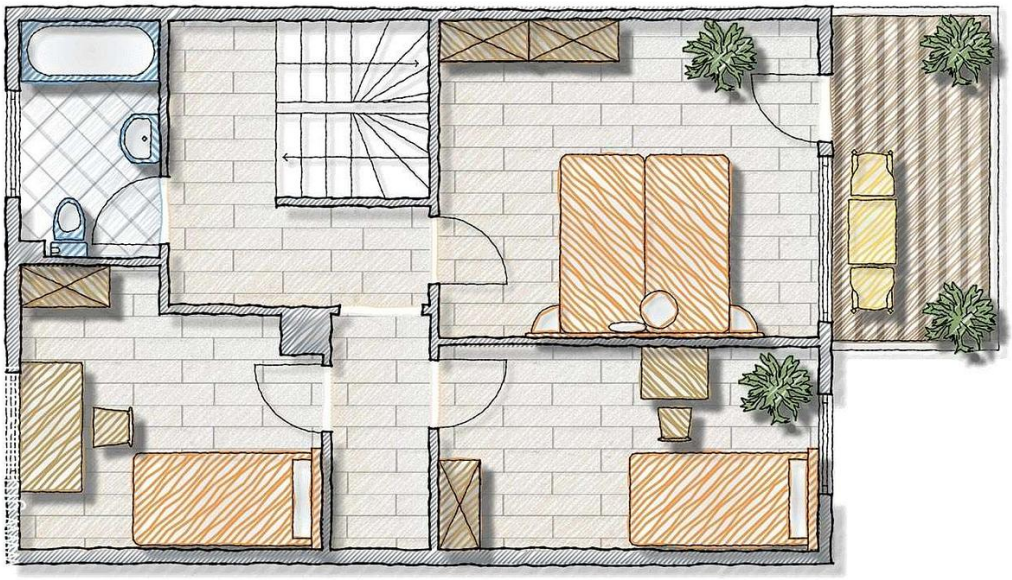
Sonstige Angaben

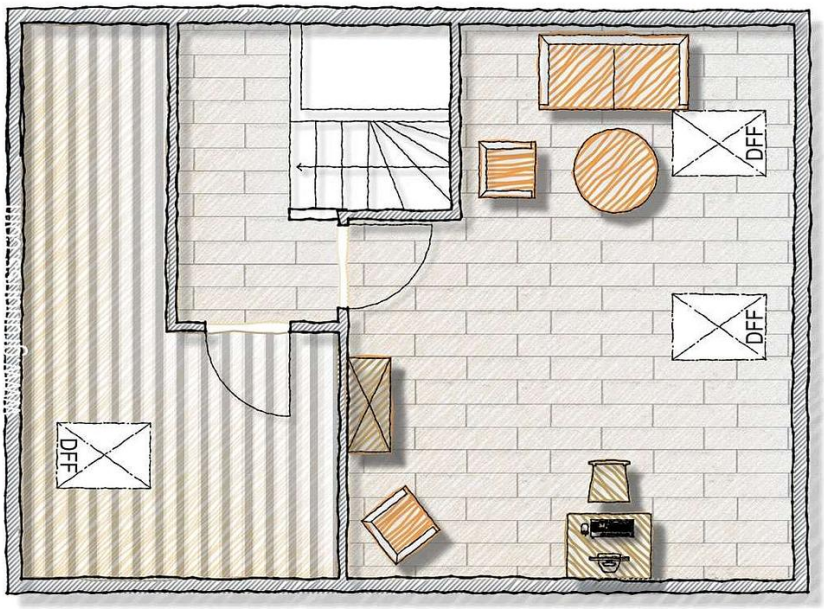
Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!

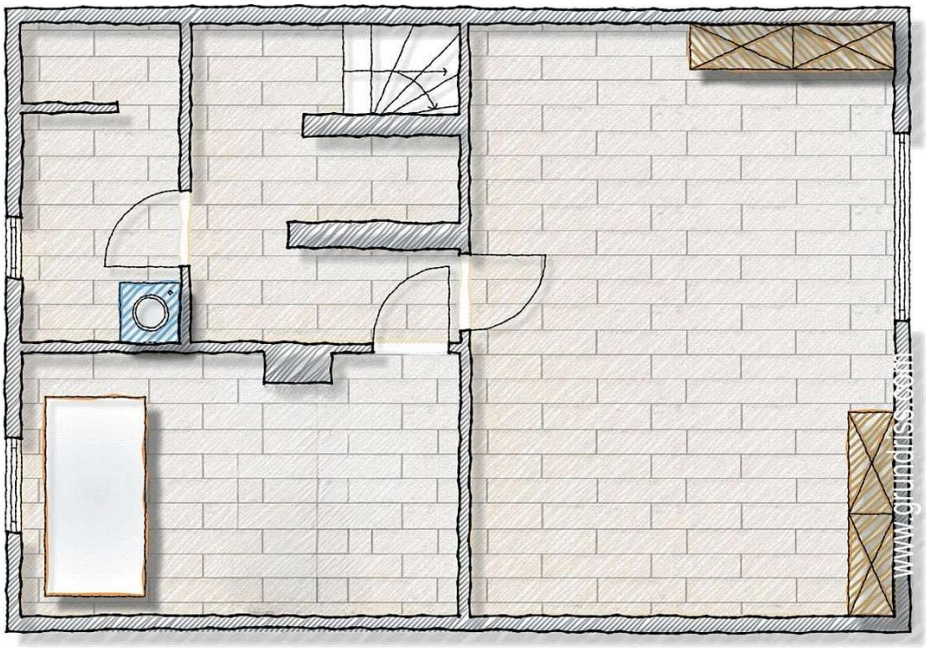
IMMONÜRNBERG
IMMOBILIENVERTRIEB








DFF
DFF
DFF


www.grundriss-skizze.de