



## 90453 Nürnberg

# Neuwertiges und modernes Wohnen in bevorzugter Lage!



**498.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**228 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	228 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	21.10.2025
Nichtraucher	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000 €
Kaufpreis / qm	4.773,91 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.08.2025
gültig bis	12.08.2035
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	107,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2024
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- weiße Kunststoffisolierglasfenster
- Vollwärmeschutz Fassade
- Dach neu gedeckt (2009)
- Gasbrennwerttechnik (2010)
- neue Bodenbeläge in allen Etagen (2014/2015)
- Tageslichtbad neu inkl. Wasserleitungen (2015)
- Elektrik samt Sicherungen im ganzen Haus erneuert (2015)
- neue Heizkörper im DG und Keller (2016)
- Wände im Keller neu verputzt (2016)
- elektrische Rollos (2016)
- Kellertreppe neu verkleidet (2016)
- Terrasse renoviert (2022)
- Außenfassade gereinigt (2024)
- Kabelanschluss und Satellit vorhanden
- Vorgarten neu gepflastert und gestaltet
- neuer Sichtschutz Terrasse



- Bambus-Hecke



## Beschreibung

Die Immobilie wurde von den Eigentümern 2018 erworben, seither selbst bewohnt. Im Erdgeschoss bildet das helle und moderne Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich den Wohnmittelpunkt. Von hier aus gelangt man auf die große Südterrasse mit Blick in den liebevoll gepflegten Garten. Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit französischem Balkon, ein Kinderzimmer sowie ein neues Tageslichtbad mit Wanne. Das ausgebaute Dachgeschoss wurde in zwei weitere Zimmer aufgeteilt und bietet zusätzliche Wohnfläche. Das Haus wurde in den letzten Jahren - auch von den Vorbesitzern - laufend renoviert, sodass keinerlei Renovierungsstau ersichtlich ist. So ist das Dach bereits neu gedeckt, sowie die Fassade mit Vollwärmeschutz versehen und die Fenster ausgetauscht. Es gibt eine Gasheizung mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2010. Sanitär und Elektrik wurden sogar erst 2015 komplett fachmännisch erneuert. Aufgrund dieser energetisch wichtigen Renovierungen wurde dem Haus laut Energieausweis ein sehr guter Verbrauchswert bescheinigt. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch die dazugehörige Einzelgarage im benachbarten Garagenhof!

Lassen Sie sich vom modernen Zustand begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin! Einziehen und Wohlfühlen!

## Lage

Das ruhig gelegene Reiheneckhaus befindet sich in der Nähe des Main-Donau-Kanals in einer bevorzugten, und gerade bei jungen Familien sehr beliebten Wohnlage. Umrahmt von weiteren Einfamilien- bzw. Reihenhäusern wohnen Sie hier in einer gewachsenen Wohngegend, die aufgrund der Lage, des vorhandenen Freizeitwertes und der Anwohnerstruktur ein ausgewogenes Umfeld darstellt.

Mehrere Busverbindungen, ein S-Bahn-Anschluss, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Grundschule und Kindergärten befinden sich vor Ort und zeichnen diesen Stadtteil als beliebtes Zuhause aus.













