



## 90482 Nürnberg

# Freundliches Reihenhaus mit gepflegtem Grundstück mit Garage im Nürnberger Osten



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

**495.000 €**

Kaufpreis

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**222 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

[info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	222 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.04.2026
gültig bis	07.04.2036
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	328
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2017
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ausstattung  
 ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- 4 Zimmer plus Ausbaureserve im Dachgeschoss

Im EG:

- geschmackvoller Laminatboden im Vintage-Stil im Wohn-Essbereich
- Terrasse mit Markise nach Westen
- Küche mit Fenster
- separates Gäste-WC

Im OG

- 3 Zimmer
- Westbalkon
- Tageslichtbad mit Badewanne mit Waschbecken und WC
- Warmwasseraufbereitung durch Elektrodurchlauferhitzer

Im KG:

- Gasheizkessel
- Hausanschlussraum mit Waschmaschinenanschluss
- Hobbyraum mit Heizkörper

Im DG:

- direkter Zugang über das Treppenhaus mit Harfentreppe ins DG
- Dachgeschossausbau möglich, aktuell Dachziegeleindeckung mit Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend
- 2 Dachflächenfenster Fa. Velux in der Dachfläche bereits vorhanden,
- Heizkörper- und Wasseranschluss vorbereitet bis in die Dachgeschossebene



Nahegelegene Garage im Garagenhof

Massivbauweise



## Beschreibung

Das gepflegte Reihenmittelhaus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe verbinden möchten.  
Es wurde im Jahr 1972 bezogen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie ein funktionales und gut geschnittenes Wohnkonzept.

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer sowie ein Badezimmer und bietet damit ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereiche.

Ein Westbalkon im Obergeschoss sorgt für angenehme Sonnenstunden am Nachmittag und Abend und ergänzt gemeinsam mit der Terrasse den Außenbereich.

Ergänzend stehen Nutzflächen im Keller zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet dabei eine interessante Ausbaureserve und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für eine Vergrößerung der Wohnfläche von mind. 20 m<sup>2</sup>.

Eine Garage rundet das Angebot ab und kann mit € 15.000,- gesondert erworben werden.

Die Immobilie wurde in konventioneller Massivbauweise mit Ziegeleindeckung errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein solides Zuhause mit Entwicklungspotenzial in guter, gewachsener Wohnlage suchen.

## Lage

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in begehrter Lage von Nürnberg-Laufamholz, nur wenige Schritte in nördlicher Richtung vom beliebten Naherholungsgebiet entlang der Pegnitz entfernt (Schloss Oberbürg).

Außerdem befindet sich der Nürnberger Reichswald mit dem sog. Schmausenbuck in südlicher Richtung ebenfalls nur 10 m fußläufig entfernt.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur und bietet ein ruhiges sowie angenehmes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die S-Bahn-Linie S1.  
Die Haltestelle Rehhof ist nur 5 min zu Fuß entfernt.



Die Buslinien 40 rundet ergänzend den gut erschlossenen Nahverkehrsbereich von Laufamholz über Mögeldorf ab. Die Anbindung an die Nürnberger Innenstadt kann als sehr gut bezeichnet werden.

## **Sonstige Angaben**

---

Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf und eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein gepflegtes Reihenhaus in gefragter Wohnlage suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)

Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich, da das Wohnhaus bereits von den Vormietern geräumt worden ist.



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

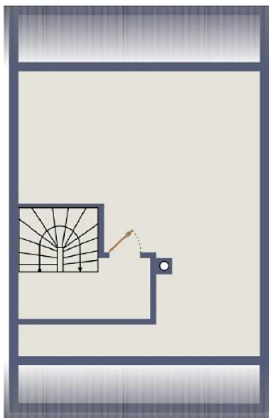




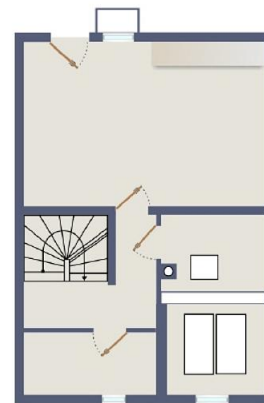
© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM