

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

**RESERVIERT Platzwunder, großzügiges RMH mit 6  
Zimmern, Terrasse, Garten und Garage**



Objekt-Nr. OM-307854

**Reihenhaus**

Verkauf: **475.000 €**

90425 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie das Potenzial dieses Reihenhauses in der begehrten Wohnlage von Nürnberg-Thon. Diese Immobilie, erbaut im Jahr 1978, bietet mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 224 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine hervorragende Grundlage für Ihr neues Zuhause. Es eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer Familie. Im Erdgeschoss finden Sie den offenen Wohnbereich, der mit direktem Zugang zur Terrasse ideale Voraussetzungen für gesellige Abende bietet. Die oberen Etagen können nach Ihren Wünschen gestaltet werden und bieten Platz für mehrere Schlafzimmer und ein Büro oder Hobbyraum.

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die angrenzende Terrasse ist der perfekte Ort, um sonnige Tage im Freien zu genießen. Eine Garage, nur wenige Meter vom Haus entfernt, bietet sicheren und bequemen Schutz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Geräumige Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und können als Waschküche, Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden.

## Ausstattung

Reihenhaus mit viel Potenzial

130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 224 m<sup>2</sup> großen Grundstück

Terrasse und Garten

1 Garage und großer Keller

Ruhige Lage in Nürnberg-Thon

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Nürnberg-Thon. Diese Gegend zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine attraktive Mischung aus städtischem Flair und grünen Rückzugsorten aus.

Nürnberg-Thon bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die alle in unmittelbarer Nähe erreichbar sind. Der Stadtteil ist bekannt für seine lebendige und zugleich familienfreundliche Atmosphäre. Diverse Supermärkte, Apotheken, Banken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die Tram-Linien 4 und 10 sorgen für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen. Auch die Autobahn A3 ist schnell erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse ergänzen das Angebot und ermöglichen eine flexible Mobilität ohne Auto.

Der Stadtteil verfügt über eine Vielzahl an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Zahlreiche Parks und Grünflächen wie der "Stadtpark Nürnberg" laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Für Kulturinteressierte bietet Nürnberg-Thon eine reiche Auswahl an Theatern, Museen und historischen Sehenswürdigkeiten.

Nürnberg-Thon vereint urbanes Leben mit erholsamen Rückzugsorten und zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität aus. Die Mischung aus historischen Gebäuden und modernen

Wohnanlagen schafft ein angenehmes Wohnklima. Die Nähe zu Naherholungsgebieten und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Diese Lage bietet die perfekte Balance zwischen der Dynamik des Stadtlebens und der Ruhe, die Natur und grüne Flächen bieten können. Ein idealer Ort, um sich niederzulassen und das Beste aus beiden Welten zu genießen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	228,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Studio DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



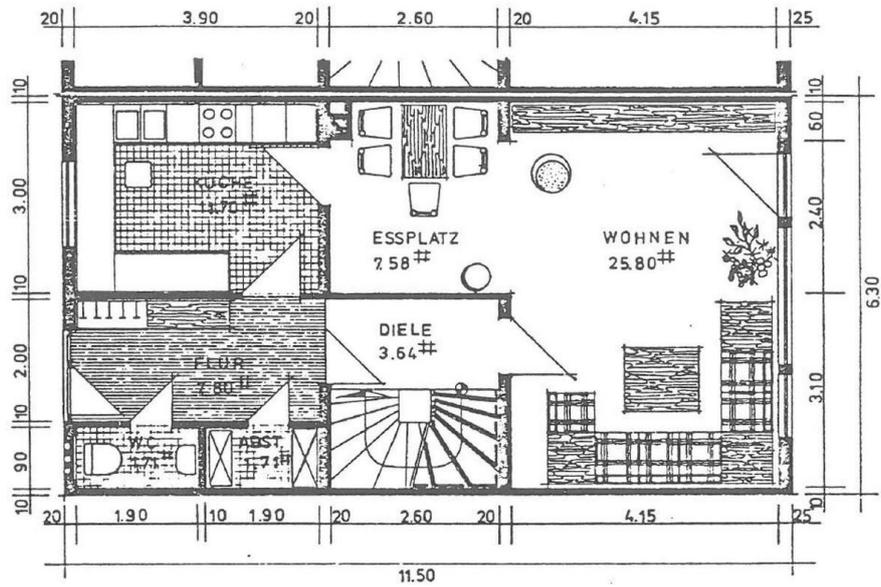
Badezimmer DG

# Exposé - Galerie

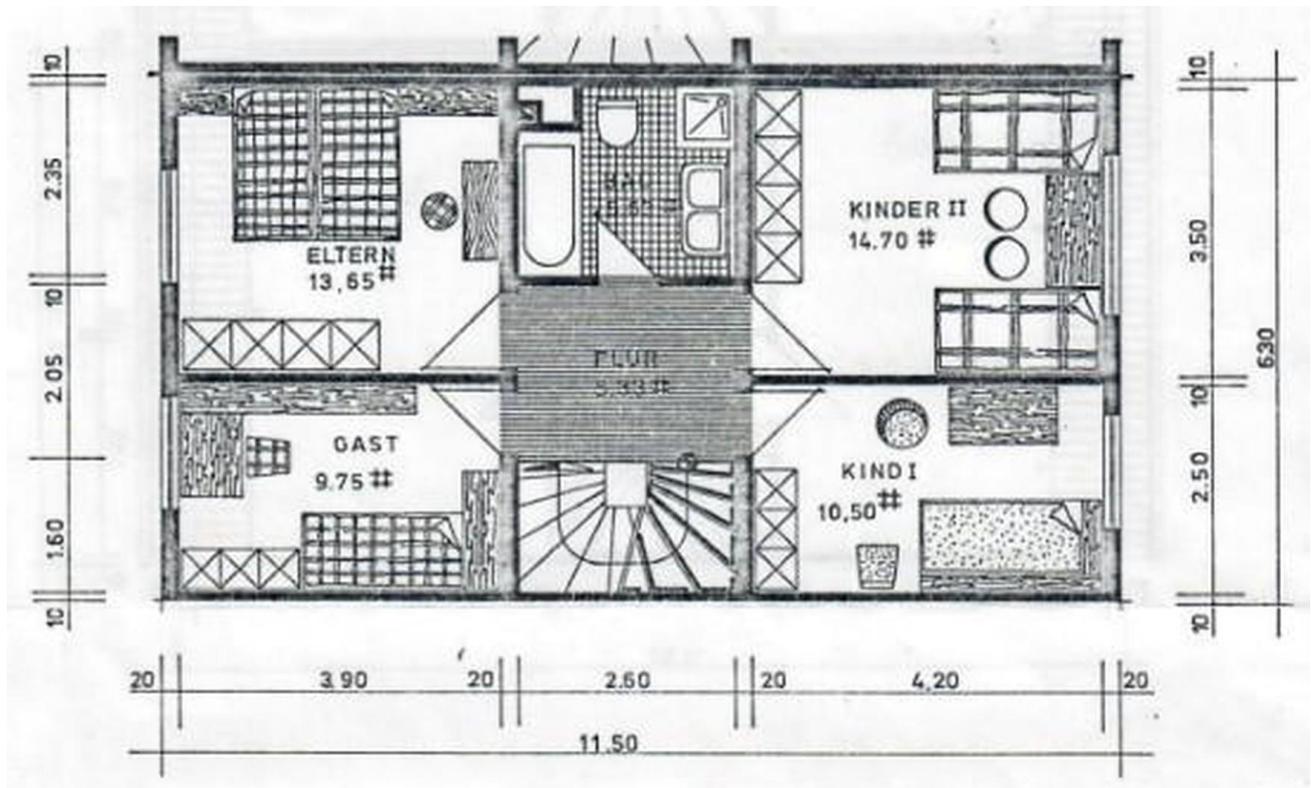


Terrasse/Garten

# Exposé - Grundrisse

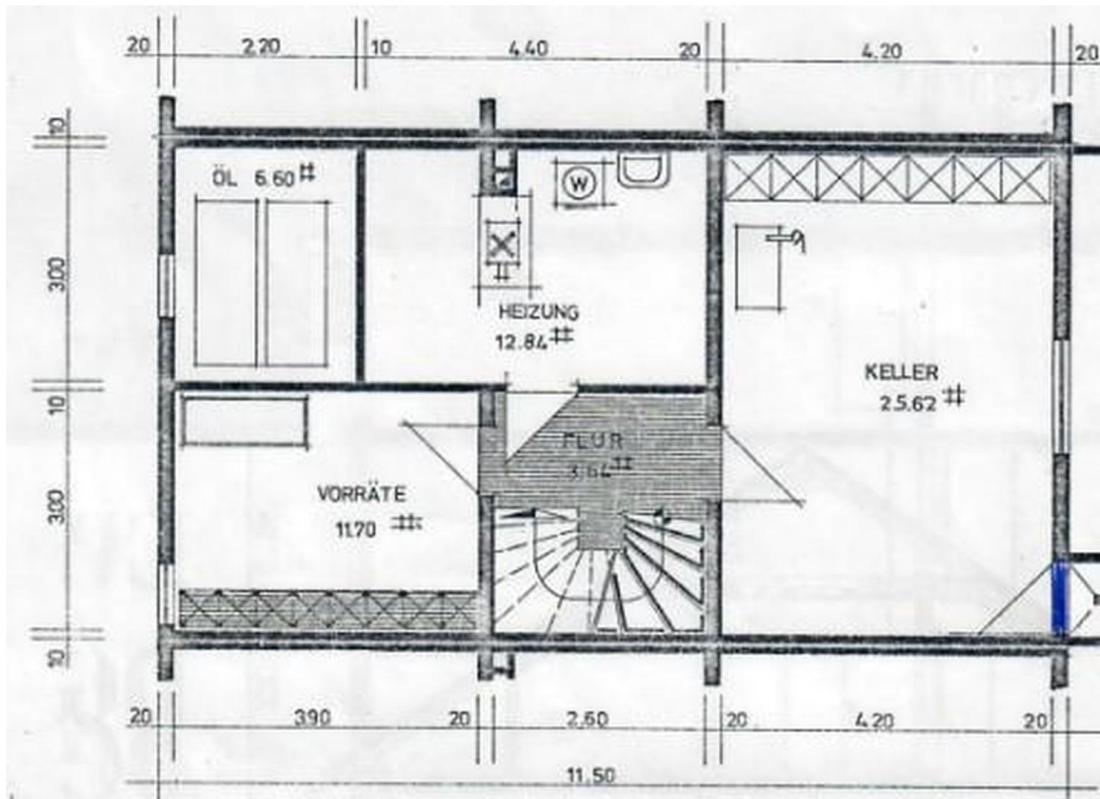


Grundriss EG

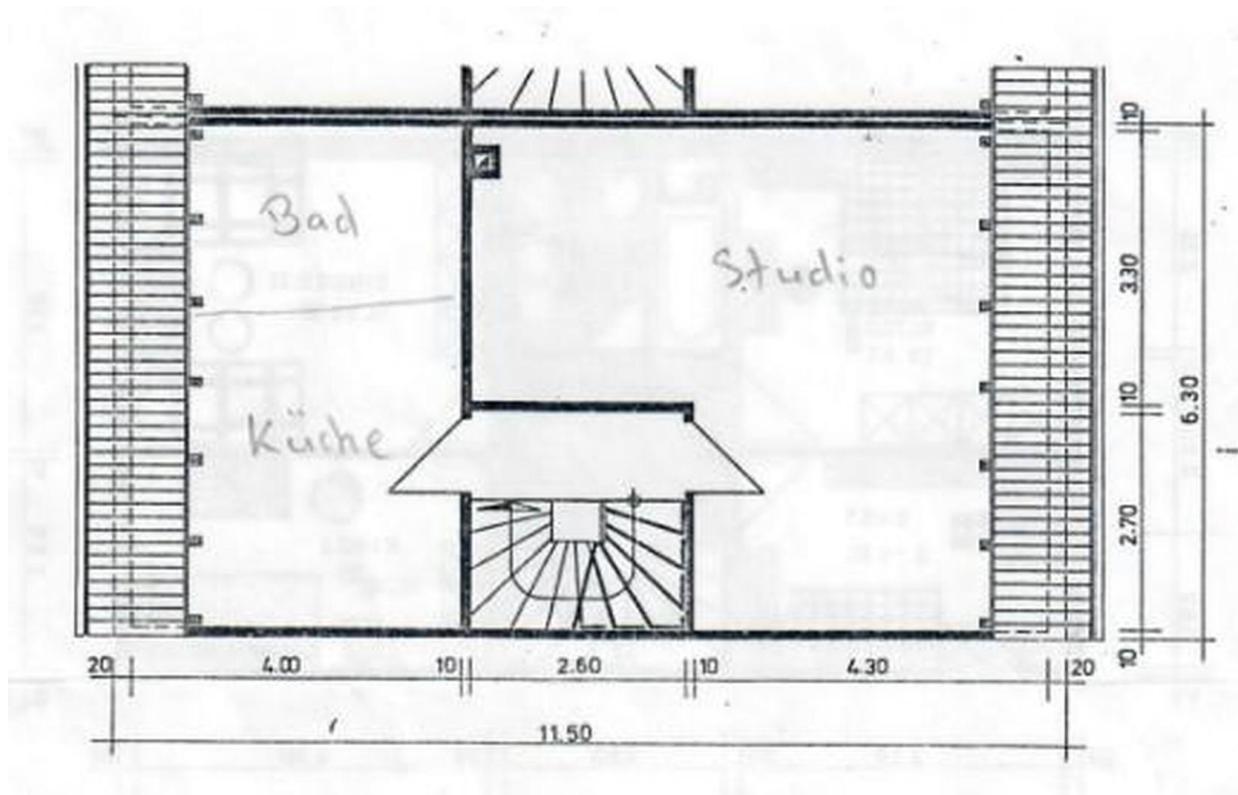


Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



Grundriss Keller