

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

**Sofort frei: Wunderschönes Reihemittelhaus in beliebter Wohnlage in Nürnberg-Pillenreuth**



Objekt-Nr. **OM-316202**

**Reihenhaus**

Verkauf: **529.000 €**

90455 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reihenmittelhaus auf 127 Quadratmetern Wohnfläche verteilt auf vier Ebenen bietet ein ideales Zuhause.

Erbaut 1975 und kontinuierlich renoviert, präsentiert sich das Haus in hervorragendem Zustand. Der hochwertige Parkettboden schafft eine einladende Atmosphäre. Die offene Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Insgesamt gibt es 3 Schlafzimmer und ein ausgebautes Studio mit großen Dachflächenfenstern als weiteren Raum zur freien Gestaltung. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet auf 46 m<sup>2</sup> einen Heizungsraum sowie einen beheizten Hobbyraum.

Der gepflegte Garten bietet Platz für kreative Gestaltung und lädt zum Entspannen ein. Eine Garage sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit und ist für 20.000 € zusätzlich zu erwerben.

## Ausstattung

Das Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtet und wurde laufend in Stand gehalten. 2019 wurde die Gas-Heizung erneuert, das Dach wurde 2020 gedämmt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor.

Die Garage in unmittelbarer Nähe wird zuzüglich für 20.000€ angeboten.

Weitere Unterlagen halten wir gerne für Sie bereit.

## Lage

Der charmante Stadtteil Nürnberg-Pillenreuth liegt eingebettet zwischen dem Ludwig-Donau-Main-Kanal und dem Main-Donau-Kanal.

Für alle, die eine ruhige Wohnlage schätzen und dennoch schnell die Annehmlichkeiten der Stadt erreichen möchten, ist dies der ideale Ort. Hier gibt es wenig Verkehr, sodass Kinder sicher spielen und sich austoben können.

Naturfreunde finden am Radweg entlang des Main-Donau-Kanals zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Wanderwege laden zu entspannenden Abendspaziergängen ein.

Darüber hinaus bietet Pillenreuth eine hervorragende Verkehrsanbindung, die Flexibilität und Mobilität garantiert.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Studio



# Exposé - Galerie



Gäste-WC





# Exposé - Galerie

