

Exposé

Reihenhaus in Nürnberg

**Charmantes Reihenhaus mit großzügigem Raumangebot
für die ganze Familie - Erstbezug nach Sanierung**



Objekt-Nr. OM-321058

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

90475 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	230,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sanierte Reihenhaus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem Ihre Träume Wirklichkeit werden. Die gelungene Mischung aus klassischer Architektur und moderner Technik schafft eine Atmosphäre, die sofort begeistert. Nach einer vollumfänglichen Sanierung im Jahr 2024 erstrahlt das Haus in neuem Glanz und bietet Ihnen den Komfort eines Neubaus. Die umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einem Energieausweis B+ sorgt nicht nur für niedrige Energiekosten, sondern trägt auch aktiv dazu bei, die Zukunft unseres Planeten zu schonen.

Mit fünf lichtdurchfluteten Zimmern, einem durchdachten Grundriss und hochwertigen Materialien finden Sie hier Raum für alles, was Ihnen wichtig ist. Die smarte Technik – von der Videoklingelanlage bis hin zur App-gesteuerten Heizung – gibt Ihnen nicht nur das Gefühl von Sicherheit, sondern auch von Zukunftsfähigkeit und Komfort.

Warten Sie nicht länger: Machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Leben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Ausstattung

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der durch die nahtlose Integration der Küche zum zentralen Treffpunkt des Hauses wird – ideal für gesellige Abende oder gemütliche Mahlzeiten zu Hause. Die stilvolle Einrichtung bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre individuellen Wünsche umzusetzen.

Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer mit eigenem Balkon, der Ihnen einen ruhigen Rückzugsort nach einem langen Tag bietet. Zudem gibt es zwei charmante Zimmer, die entweder als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können – sie bieten reichlich Platz für kreative Entfaltung. Das Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für entspannende Momente und lädt zum Verweilen ein.

Ein echtes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss: Ob als Homeoffice, Yogaraum oder Atelier – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Ein zusätzliches Bad mit Dusche ergänzt den Komfort dieses einzigartigen Raums.

Garten:

Der wunderschön angelegte Garten ist eine wahre Oase der Ruhe. Hier können Sie die Natur genießen, gärtnern oder einfach entspannen. Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für all Ihre Outdoor-Utensilien und Aktivitäten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kontakt: Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und bitten um die Angabe Ihrer Telefonnummer, damit wir Ihnen schnellstmöglich einen Besichtigungstermin anbieten können!

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im charmanten Stadtteil Moorenbrunn, einem ruhigen und grünen Wohngebiet im Süden von Nürnberg. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Naturnähe und städtischer Anbindung, die für eine hohe Lebensqualität sorgt. Moorenbrunn ist besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv, denn der Reichswald liegt praktisch vor der Tür und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A73 erreichen Sie schnell das Nürnberger Stadtzentrum sowie umliegende Städte. Die A6 und A9 sind ebenfalls

in kurzer Zeit erreichbar und verbinden Moorenbrunn direkt mit wichtigen Verkehrsachsen in der Region.

Im direkten Umfeld befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte und Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für Familien bieten die nahegelegenen Schulen und Kindergärten eine gute Erreichbarkeit und sichern eine hohe Lebensqualität. Auch Freizeitmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden – von Sporteinrichtungen bis zu Restaurants und Cafés.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

