

Exposé

Reihenendhaus in Nürnberg

**Ihr Familientraum in Laufamholz - wunderschönes,
umfangreich saniertes Reihenendhaus**



Objekt-Nr. **OM-321188**

Reihenendhaus

Verkauf: **695.000 €**

90482 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	311,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	142,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	36,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im familienfreundlichen Laufamholz!

Dieses modern sanierte Reiheneckhaus überzeugt mit einer idealen Kombination aus cleverer Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik. Es wurde 2024 umfassend saniert und erstrahlt nun neu, bereit, den Ansprüchen moderner Familien gerecht zu werden, die Wert auf Stil, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Highlights der Sanierung 2024:

1. Dach inklusive Dämmung und Flaschnerarbeiten in Form von Dachrinnen und Fallrohren: Alles auf dem neuesten Stand
2. Heizung: Eine neue Gasbrennwertanlage von Viessmann sorgt für effiziente Wärmeversorgung und Langlebigkeit.
3. Elektrik: Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert, damit Sie in einem sicheren und zukunftsfähigen Zuhause leben.
4. Sanitärinstallation und Fliesen: Stilvolle Bäder mit modernem Design und hochwertigen Materialien.
5. Wände und Parkettböden: Frisch verputzt und edel verarbeitet – warme Holzböden sorgen für ein behagliches Wohngefühl.
6. Haustür und Videoklingelanlage: Für mehr Sicherheit und Komfort im Alltag.
7. Gartenanlagen: Der riesengroße Außenbereich bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Zusätzlicher Komfort:

Eine großzügige Garage kann für nur 15.000 Euro erworben werden. Ob als Stauraum, Werkstatt oder für Ihr Auto – sie rundet das Angebot perfekt ab.

Ausstattung

Die durchdachte Raumaufteilung des Hauses erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen:

Erdgeschoss: Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein stilvoller Küchendurchbruch sorgt für eine harmonische Verbindung zwischen Kochen und Wohnen – perfekt für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Ein praktisches Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss und rundet den Komfort ab.

Obergeschoss: Hier erwarten Sie drei helle Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsräume. Das moderne Hauptbad mit Tageslicht, Badewanne und hochwertiger Ausstattung bietet Platz für entspannte Wellness-Momente.

Dachgeschoss: Ein Highlight des Hauses: Ein großzügiges Elternstudio mit eigenem, neu ausgebautem Duschbad bietet maximalen Komfort und Privatsphäre. Dieses Raumkonzept ist ideal für Ehepaare, die Wert auf einen individuellen Rückzugsort entweder als Schlafzimmer oder Home Office legen.

Keller: Der großzügige, beheizte Hobbyraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Fitness, Heimkino oder Bastelraum, hier haben Sie Platz für Ihre Hobbys und kreative Ideen.

Sehr viel Platz im Garten: Erleben Sie den Luxus eines eigenen, großen Gartens, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Ob Sie entspannt die Sonne auf der Terrasse genießen, mit Freunden und Familie bei einem geselligen Essen den Tag ausklingen lassen oder sich nach einem hektischen Arbeitstag inmitten der Natur zurückziehen – dieser Garten ist ein Ort für pure Lebensqualität. Mit ausreichend Platz für kreative Gestaltungsideen, Spiel und Erholung wird er schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses wunderschöne Haus zu Ihrem neuen Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von einem Zuhause verzaubern, das modernes Wohnen und hohen Komfort vereint.

Für Ihre Anfrage nutzen Sie bitte das Kontaktformular und hinterlassen Sie Ihre Telefonnummer, damit wir schnell einen Besichtigungstermin mit Ihnen koordinieren können.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu präsentieren!

Lage

Das Reiheneckhaus befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage im Nürnberger Stadtteil Laufamholz, der durch seine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und hervorragender Anbindung besticht. Die Umgebung bietet eine grüne, familienfreundliche Atmosphäre, die durch nahegelegene Wälder und Spazierwege ergänzt wird. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Nürnberg mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und schnell erreichbar.

Laufamholz überzeugt durch eine optimale Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A3 und A9 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Mit S-Bahn-Stationen und Busverbindungen gelangen Sie schnell und flexibel ins Zentrum von Nürnberg und darüber hinaus.

Im unmittelbaren Umfeld finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht. Außerdem locken diverse Freizeitmöglichkeiten, darunter das Naherholungsgebiet Laufamholzer Forst, mit vielseitigen Optionen für Sport und Erholung.

Die Mischung aus städtischer Nähe, grüner Umgebung und einer exzellenten Infrastruktur macht diese Lage besonders begehrenswert – ein perfekter Ort für modernes und entspanntes Wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

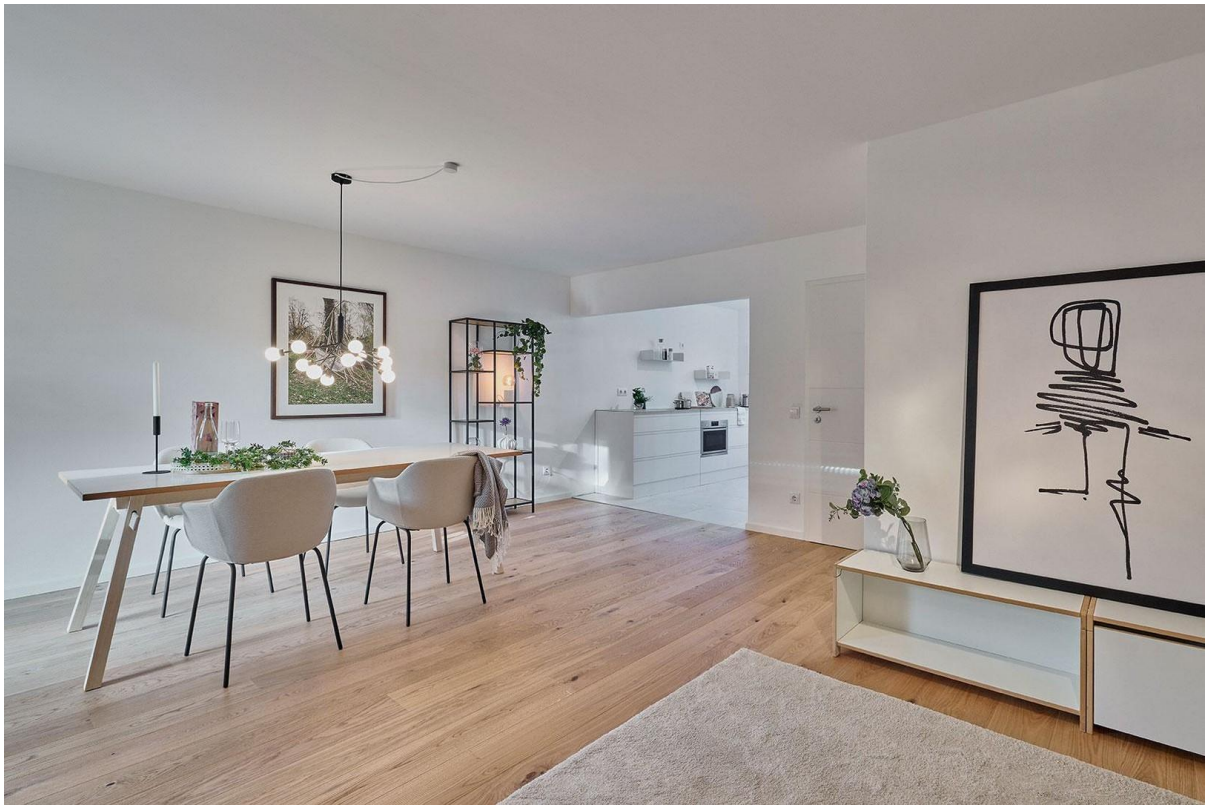
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich II

Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer I



Ansicht Wohnzimmer II

Exposé - Galerie



Erholsames Schlafzimmer im OG



Tolles Kinderzimmer 1 von 3

Exposé - Galerie



Helles, großes Studio im DG



Eigenes Duschbad im DG

Exposé - Galerie



Außenbereich mit großem Garten