

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

### Wunderschönes, saniertes Reihemittelhaus in Nürnberg Langwasser



Objekt-Nr. **OM-328514**

**Reihenhaus**

Verkauf: **598.000 €**

90469 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1965                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 290,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | saniert        |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 130,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1              |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme    | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante, umfassend sanierte Reihenmittelhaus lässt keine Wünsche offen! 1965 erbaut und 2024 von Grund auf modernisiert, verbindet es hochwertigen Wohnkomfort mit zeitgemäßer Energieeffizienz. Hier erwarten Sie helle, freundliche Räume, eine durchdachte Aufteilung und viele Highlights, die ein harmonisches Familienleben ermöglichen.

Das Haus bietet Ihnen eine Wohnfläche, die sich ideal auf fünf Zimmer verteilt: zwei gemütliche Kinderzimmer, ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein modernes Studio im Dachgeschoss und ein einladender Wohn- und Essbereich. Im beheizten Hobbyraum im Keller können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen oder Ihre Freizeitaktivitäten genießen. Dank des durchdachten Grundrisses findet hier jedes Familienmitglied seinen Platz.

Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für nachhaltige Energieversorgung und unterstützt die hervorragende Energieeffizienzklasse B – für ein zukunftssicheres und kostenbewusstes Wohnen.

## Ausstattung

Ausstattung zum Verlieben

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und ermöglichen den Zugang zur sonnigen Terrasse und dem gepflegten Garten – perfekt für sommerliche Grillabende oder ein entspanntes Frühstück im Freien.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die zwei Kinderzimmer sind hell und gut geschnitten, ideal zum Spielen und Lernen. Abgerundet wird diese Etage durch ein stilvolles Tageslichtbad, das höchsten Komfort bietet.

Das ausgebaute Dachgeschoss überzeugt als modernes Studio mit Parkettboden und mehreren Dachfenstern – ein idealer Ort für ein Homeoffice, ein Atelier oder einen Rückzugsort für Ihre persönlichen Projekte.

Besonders praktisch: Optional kann eine Garage für 15.000,- Euro zusätzlich erworben werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr neues Traumhaus zu finden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular und hinterlassen Sie Ihre Telefonnummer, damit wir Sie direkt kontaktieren können.

Wir freuen uns darauf, Sie und Ihre Familie kennenzulernen!

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend Nürnberg Langwasser nahe der Zollhausstraße. Hier befindet sich eine hervorragende Infrastruktur und eine naturnahe Umgebung. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn ist optimal – ob Sie in Nürnberg oder den umliegenden Städten arbeiten, Sie gelangen zügig an Ihr Ziel. Die Umgebung punktet mit zahlreichen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die für Erholung und Lebensqualität sorgen. Hier genießen Sie das Beste aus städtischem Komfort und naturnaher Ruhe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 63,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Heller Essbereich offene Küche



# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich



Ruheoase Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Modernes Tageslichtbad



Helles Kinderzimmer



Platz für die Kleinsten

# Exposé - Galerie



Großes, helles Studio im DG



Außenansicht mit Wärmepumpe