

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

**Stilvoll, modern, nachhaltig - Ihr neues Zuhause in  
Nürnberg St. Johannis**



Objekt-Nr. OM-328516

**Reihenhaus**

Verkauf: **698.000 €**

90419 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	220,00 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	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs, St. Johannis, erwartet Sie dieses liebevoll modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969. 2024 wurde es umfassend saniert und verbindet nun höchsten Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieeffizienz. Mit seiner hochwertigen Ausstattung, klaren Linien und der durchdachten Raumaufteilung bietet es den idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Paare oder Familien, die Wert auf modernes Wohnen legen.

Das Haus überzeugt mit einem großzügigen Grundriss, der sich auf fünf Zimmer verteilt. Zwei charmante Kinderzimmer, ein elegantes Hauptschlafzimmer und ein stilvolles Studio im Dachgeschoss schaffen eine vielseitige Wohnumgebung, die sowohl Raum für berufliche Entfaltung als auch Privatsphäre bietet. Der beheizte Hobbyraum im Keller eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Fitness, kreative Projekte oder entspannte Freizeitstunden.

## Ausstattung

Betreten Sie das Haus und erleben Sie ein Ambiente, das zum Ankommen einlädt. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss besticht durch bodentiefe Fenster, die viel Licht hereinlassen, und einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder ihn bei einem Glas Wein in Ruhe ausklingen lassen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein elegantes Hauptschlafzimmer mit Balkon sowie zwei weitere, individuell nutzbare Kinderzimmer. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: stilvoll gestaltet und mit Tageslicht durchflutet, wird es zu Ihrer persönlichen Wellnessoase.

Das ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt mit hellen, großzügigen Räumen und einem hochwertigen Parkettboden. Ideal als Homeoffice oder für ungestörte berufliche Tätigkeiten – gerade für Ärzte oder Akademiker ein perfektes Arbeitsumfeld, das Ruhe und Konzentration ermöglicht.

Zusätzlich kann eine Garage für 15.000,- Euro erworben werden – praktisch, um auch Ihr Fahrzeug sicher zu parken.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Dieses besondere Zuhause bietet Ihnen ein Höchstmaß an Lebensqualität und Flexibilität – ideal für Menschen, die Beruf und Privates perfekt miteinander verbinden möchten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und erleben Sie die besondere Atmosphäre vor Ort. Senden Sie uns einfach Ihre Anfrage über das Kontaktformular und geben Sie Ihre Telefonnummer an, damit wir einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihnen dieses stilvolle Zuhause zu zeigen.

## Lage

St. Johannis ist eine der charmantesten und beliebtesten Wohngegenden Nürnbergs. Bekannt für seine historischen Fassaden, die Nähe zur Pegnitz und die exzellente Infrastruktur, verbindet dieses Viertel urbanes Leben mit einem Hauch von Ruhe und Natur.

Für Ärzte und Berufstätige ist die Lage ideal: Kliniken, Praxen und das Stadtzentrum sind schnell erreichbar, während die Pegnitzauen mit ihren grünen Oasen und Spazierwegen nach einem langen Arbeitstag Erholung bieten. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, exzellente Gastronomie, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch kulturelle Highlights wie Museen und Theater sind nur einen Steinwurf entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist perfekt: Busse, Straßenbahnen und die Nähe zum Hauptbahnhof garantieren schnelle Wege. Mit dem Auto gelangen Sie rasch zu überregionalen Zielen dank der guten Anbindung an das Verkehrsnetz.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich II

# Exposé - Galerie



Wellness Oase Bad



Erholsames Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad Detail



Einladendes Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Helles Dachgeschoss



Schöne Außenansicht