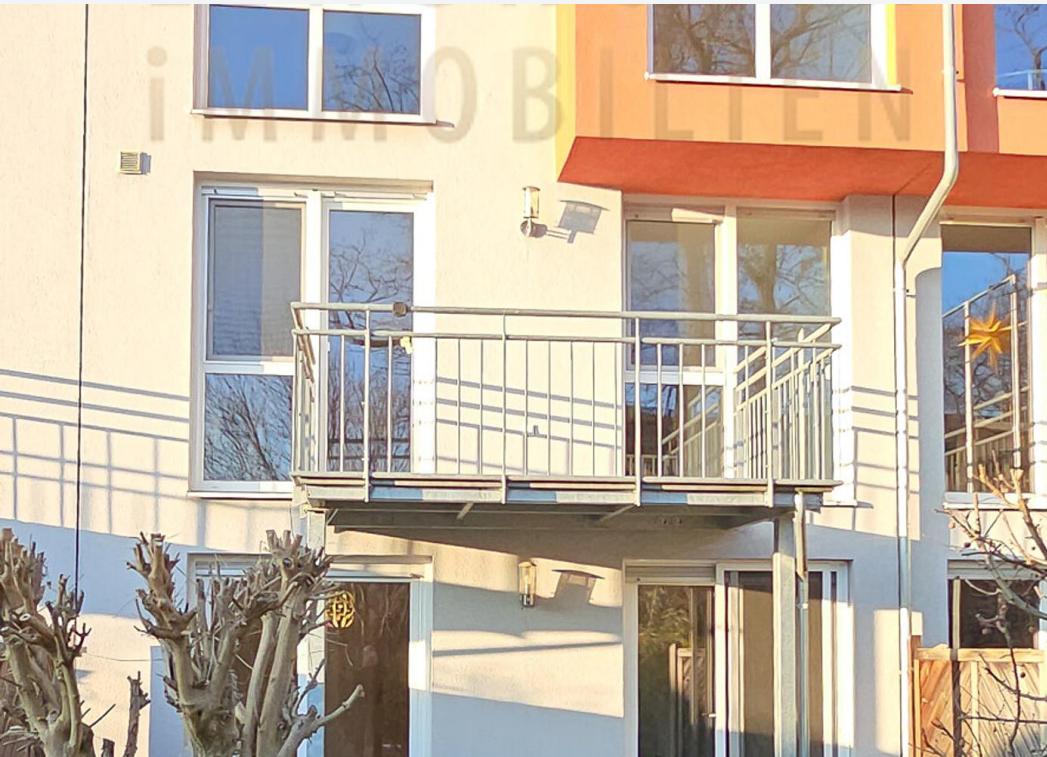




**90491 Nürnberg**

# Reihenhaus der Extra-Klasse in begehrter Wohnlage!



**795.000 €**

Kaufpreis

**187 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**224 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**LONGWORTH  
IMMOBILIEN**

## Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	187 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	23 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	224 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis 795.000 €

Aussen-Courtage 2,38 %, inklusive

## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.11.2034
Baujahr (Haus)	2007
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	58.30
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Haustiere	✓

**Zustand**

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

Allgemein	Heizungsart	
Kamin	Zentralheizung	✓
Kabel / Sat-TV		✓
unterkellert	Befeuerung	
unterkellert	Gas	✓
	Alternativ	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Im Laufe der Jahre wurden viele sinnvolle Erneuerungen getätigt:

Böden:

Natursteinfliesen im EG (Küche/Esszimmer bereits vorhanden; Eingang, Flur und Garderobe später in gleicher Ausführung ergänzt).

Massivholz-Parkett im UG aus Kanadischem Ahorn.

Klick-Parkett aus Echtholz im Schlafzimmer und in beiden Kinderzimmern.

Klick-Parkett aus Echtholz im DG.

Türen & Fenster

Zusätzliche Sicherungen und abschließbare Fenster im EG (Gäste-WC, Garderobe, Esszimmer)

Abschließbares Kellerfenster mit zusätzlicher Rollkernsicherung.

Hochwertige, maßgefertigte Fliegengitter an fast allen Fenstern.

Fliegengitter-Schiebetüren an den bodenhohen Fenstern im Untergeschoss, sowie an der Tür zur Dachterrasse.

Kaminofen

Kaminofen „Lotus QM 40“, Farbe „Indian Night“, Energieeffizienzklasse A+.

Sicherheitsschaltung: Dunstabzug im Betrieb nur mit geöffnetem Fenster aktivierbar.

Garten & Gerätehaus

Gerätehaus mit Bodenrahmen und Regenfallrohr, als Holzlager und für die Gartengeräte.

Vorbereitete (noch nicht angeschlossene) Stromleitung im Gerätehaus.

Bereits vorhandene Stromleitung im Garten.

Balkonkraftwerk an der oberen, zum Süden ausgerichteten Sonnenterrasse



## Beschreibung

Sofort Einziehen und Wohlfühlen! Dieses hervorragend gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 2007 überzeugt durch seine großzügige Raumauflistung, eine fortlaufend modernisierte Ausstattung und eine sehr gute Wohnlage. Auf rund 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen insgesamt 7 Zimmer zur Verfügung – ideal für Familie, Homeoffice und Gäste.

Sehen Sie sich hier beim virtuellen Rundgang im Haus um und überzeugen Sie sich selbst:  
<https://tour.giraffe360.com/b2df1cbfdeca474eb440e5288e6b1be7>

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die hochwertige Bauweise: Helle Räume, moderne Materialien und eine gepflegte Gesamtoptik schaffen ein ansprechendes Wohnambiente. Die vorgenommenen Modernisierungen sorgen dafür, dass sich das Haus technisch wie optisch auf einem aktuellen Stand befindet. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht zudem den soliden energetischen Zustand des Gebäudes.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum pflegeleichten Garten. Die Küche ist großzügig gestaltet und bestens in den Wohnbereich integriert. Die Kochinsel in der Küche kann ohne weiteres entfernt werden. In den oberen Etagen erwarten Sie weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können, sowie ein modernes Bad. Durchdachte Grundrisse und große Fensterflächen schaffen angenehme Lichtverhältnisse auf allen Ebenen.

Im ausgebauten Untergeschoß des Hauses, den man auch separat über den Hintereingang des Gartens erreicht, wurde ein hochwertiger Kamin-Holzofen installiert, der für warme, wohlige Wärme sorgt. Auch verfügt das Haus über ein großes, ausgebautes Dachstudio. Die im Garten befindliche Gerätegarage dient als Holzlager und besitzt eine vorbereitete Stromquelle, die zum Aufladen von E-Bike und Co. dienen kann.

Ein attraktives Zuhause, das Komfort, Platz und einen hervorragenden Pflegezustand vereint – ideal für alle, die ein sofort bezugsfertiges Haus in gefragter Lage suchen.

## Lage

### Lage & Wohnumfeld

Dieses Haus liegt im ruhigen Stadtteil St. Jobst, direkt neben Erlenstegen — in einer überwiegend als Wohnstraße (Anliegerstraße) gestalteten, verkehrsberuhigten Straße mit Tempo-30.

St. Jobst ist bekannt für angenehme, familienfreundliche Wohnqualität und eine gute Mischung aus ruhiger Wohnlage und städtischer Nähe. Ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf Wohnkomfort, Ruhe und Wohnwert legen.

### Infrastruktur & Anbindung

Obwohl diese Wohnstrasse selbst ruhig ist, profitieren Sie von der städtischen Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmitteln in der unmittelbaren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Versorgungsangebote sind gut erreichbar — ideal für Familien und den Alltag.

### Lebensqualität & Wohnambiente

Das Haus liegt in einer Strasse, die eher dem privaten Wohnen dient — nicht einer stark frequentierten Durchgangsstraße. Die Wohnstraße endet ja auch schließlich in einer Sackgasse.



Gleichzeitig bietet der Stadtteil mit seiner Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem, ruhigem Wohnumfeld die Vorteile beider Welten: kurze Wege zu Versorgung, Verkehr und Alltag — und trotzdem ein entspanntes, familiengerechtes Umfeld.

Die Lage eignet sich hervorragend für Familien und Paare. Die Natur, sowie der Wöhrder Talübergang und die Pegnitz liegen direkt vor Ihrer Tür und laden zu Radtouren, Spaziergängen und Joggingrunden ein.

## Sonstige Angaben

Der Ortsteil St. Jobst, direkt neben Erlenstegen, ist eine der ruhigeren, angenehmeren Wohnadressen Nürnbergs: Die ruhige Seitenstraße sorgt für wenig Verkehrslärm und für eine familienfreundliche Atmosphäre.

Die monatlichen Kosten für Gas, Wasser und Strom liegen bei insgesamt ca. 280 Euro pro Monat.

Das an der Sonnenterrasse im obersten Stockwerk montierte Balkonkraftwerk hat bei schönem Wetter einen hohen Wirkungsgrad.







