



## 90482 Nürnberg

# Wohnqualität in Stadtnähe - Freistehendes Einfamilienhaus in Nürnberg Laufamholz



**735.000 €**

Kaufpreis

**151,87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**465 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schubert

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	89,58 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	465 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	735.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	30.04.2025
gültig bis	29.04.2035
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	130,90
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Granit	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
  
- Fassade und Dach gedämmt 2000
- Gas-Zentralheizung 2000
- Kunststoff-Iso-Fenster 2001 mit el. Rolläden
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer
- Elektro 2000
- Granitfliesen



## Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1960 gebaut und 1999 kernsaniert wodurch sich die Immobilien in einem guten Gesamtzustand befindet.

Sie betreten das Haus über eine Diele mit Gäste-WC hin zum Essbereich mit offener Küche. Die vorhandene Einbauküche ist im Angebotspreis enthalten. Auf dieser Etage finden Sie zwei Zimmer die individuell genutzt werden können. Den Wohnmittelpunkt bildet das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer welches über wenige Stufen nach unten erreicht wird. Von hieraus haben Sie über eine bodentiefe Schiebetüre Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier können Sie auf ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche schöne Stunden mit der Familie verbringen oder im gepflegten Garten mit Freunden grillen.

Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das große Tageslichtbad mit einer Wanne und einer separaten Dusche.

Auch der Kellerbereich ist optimal genutzt und bietet neben jeder Menge Stauraum, eine Waschküche, Werkstatt und einen großzügigen Hobbyraum, der auf Grund seiner Belichtung auch als Wohnraum genutzt werden kann.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch die Einzelgarage, die direkt an das Haus anschließt.

Der Bezug der Immobilie ist nach Absprache möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen.

## Lage

Laufamholz liegt am östlichen Rand von Nürnberg und ist sehr gut über Straße und Schiene mit dem Nürnberger Zentrum verbunden. Auf beiden Wegen kann die Innenstadt in weniger als 20 Minuten Fahrtzeit gut erreicht werden. Zur Autobahn sind es ca. 5 Minuten und zum Flughafen ca. 20 Minuten mit dem Auto. Die Spazierwege und Grünflächen der im Norden angrenzenden Pegnitzauen sind ein sehr beliebtes Naherholungsgebiet der Großstadt. Ein Paradies für Naturliebhaber, leidenschaftliche Jogger oder Mountainbiker ist der südlich angrenzende Lorenzer Reichswald mit seinen Rad- und Wanderwegen. Nicht weit entfernt im Waldgebiet befindet sich auch der Nürnberger Tiergarten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die Versorgung mit Ärzten unterschiedlicher Fachgebiete sowie Kindergärten und Grundschule befinden sich im Ort. Des Weiteren hat sich im benachbarten Stadtteil Mögeldorf an der Ostend-/ Laufamholzstraße eine große Auswahl an unterschiedlichsten Lebensmittel- und Fachgeschäften angesiedelt.











Exemplarplan, nicht maßstäblich





# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.