



## 90475 Nürnberg

# Vollunterkellertes, leerstehendes Reihenmittelhaus mit Balkon, Garten und Garage



ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**430.000 €**

Kaufpreis

**121 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**196 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Serdal Koch

Tel.: 0911 - 23 55 69 -15

[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	25 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	196 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.07.2033
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	171.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl





## Beschreibung

Das unterkellerte Reihenmittelhaus wurde 1968 in Massivbau-weise auf dem ca. 143 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 143 m<sup>2</sup>, zzgl. Wegeanteile und Garagenhof ergibt sich eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 196 m<sup>2</sup>.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Es wird mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahre 2000 beheizt.

Erdgeschoss, ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Das sonnige, ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer verfügt über eine schöne Terrasse mit Westausrichtung. Ein schön angelegter Garten lädt zum Verweilen ein.

Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in das Wohnzimmer. Ferner ist im Eingangsbereich eine große Diele mit viel Platz für Ihre Garderobe.

Neben der charmanten Küche haben Sie hier auch noch ein gepflegtes Gäste-WC.

1. Obergeschoss, ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss mit 3 Zimmern und dem Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.

Das größere Zimmer (Schlafzimmer) verfügt über ca. 15 m<sup>2</sup>, die beiden Kinderzimmer haben ca. 10 m<sup>2</sup>. Vom Schlafzimmer haben Sie einen Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten.

Dachgeschoss, ca. 21 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Das Dachgeschoss verfügt über ein schönes Zimmer, welches als Schlafzimmer oder Kinderzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank verwendet werden kann. Bei Bedarf besteht auch die Möglichkeit, den zusätzlichen Abstellraum als Badezimmer auszubauen.

Keller:

Der Keller verfügt über einen ca. 25 m<sup>2</sup> großem Hobbyraum, die Heizung mit dem Öltank und einen weiteren Raum, hier sind die Hausanschlüsse vorhanden und auch der Waschmaschinenanschluss.

Garage:

Die Garage befindet sich im naheliegendem Garagenhof.

Zusammenfassung:

- Die Warmwasserversorgung im Badezimmer erfolgt mittels Durchlauferhitzer.
- Das Haus ist leerstehend und steht Ihnen zur Verfügung.
- Ein Badezimmer im 1. OG, ein weiteres Badezimmer im DG ist möglich.
- Die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2000 erneuert.
- Austausch der Fenster und der Haustüre zwischen 2003 bis 2013.
- Garage im angrenzenden Garagenhof.

Angaben aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2024: Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt bei 830,- €/m<sup>2</sup>.

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Immobilie verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt.

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3022364>

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin,



wir freuen uns über Ihren Anruf!

## Lage

Das Haus befindet sich im Stadtteil Moorenbrunn. Dieser befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt und ist mit dem Stadtteil Altenfurt verbunden. In diesem findet man alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Grundschule, Mittelschule usw.

Durch die gute Anbindung per Bus erreicht man die Nürnberger Innenstadt schnell und bequem. Die Anbindung an die Auto-bahn erreicht man ebenso in wenigen Minuten.

Moorenbrunn mit seinen ca. 1.800 Einwohnern ist seit 1972 ein Stadtteil der kreisfreien mittelfränkischen Großstadt Nürnberg und liegt in der südöstlichen Außenvorstadt und ca. 9 Kilometer vom Stadtzentrum von Nürnberg entfernt.

Infrastrukturell gesehen ist alles Wichtige in diesem oder in den direkt angrenzenden Stadtteilen vorhanden, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Klinikum, Gastronomie, Banken, öffentliche Verkehrsmittel, Nähe zu den Autobahnachsen A6 und A9, Schulen, Kindergärten, uvm.

Zur Freizeitgestaltung dient eine große Auswahl von Rad- und Wanderwegen. Nahtouristische Ziele in der Gegend sind z. B. Felsenkeller, Schüsselstein, Sandsteinfelsen Froschstein, Eisweiher, Holzweiher und das Steinkreuz Hautastein bei Fischbach



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**







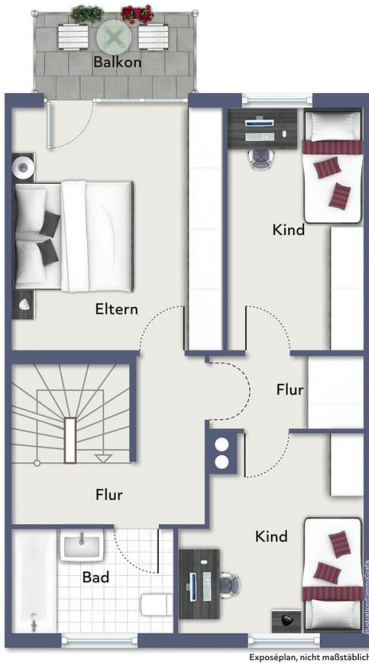














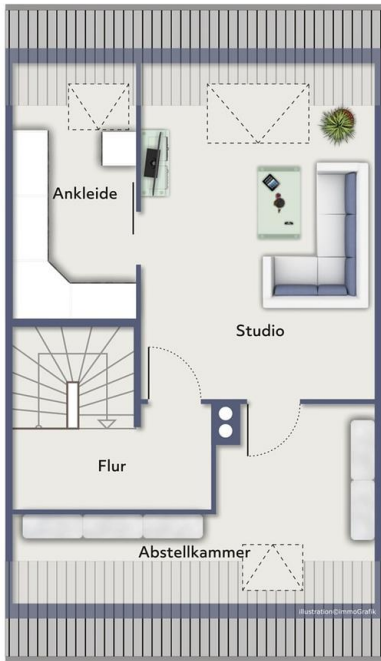










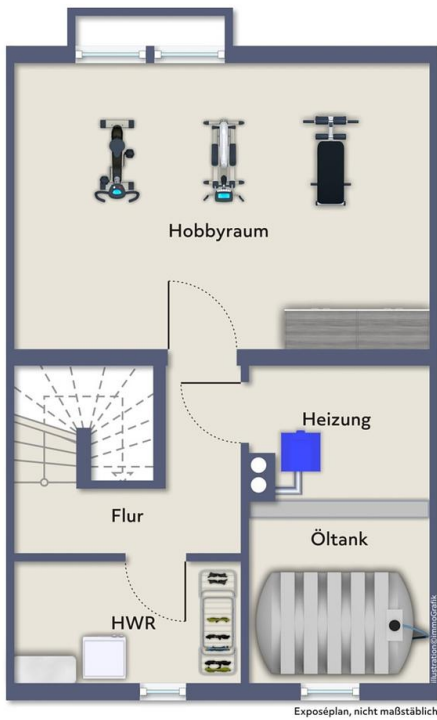


Exposéplan, nicht maßstäblich













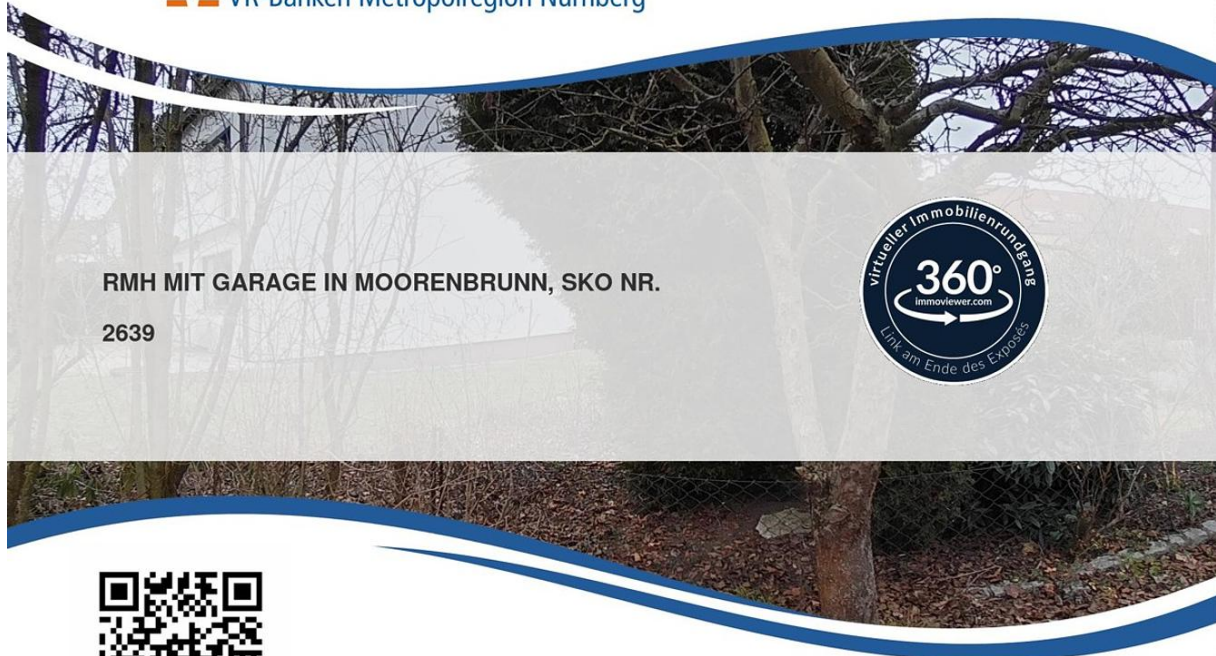






# ImmoService GmbH

 VR-Banken Metropolenregion Nürnberg



RMH MIT GARAGE IN MOORENBRUNN, SKO NR.  
2639



Jetzt den QR Code scannen  
und Rundgang anschauen

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3022364>