90475 Nürnberg

Ohne Käuferprovision - Modernes Reiheneckhaus KfW-40 QNG in Nürnberg Brunn



559.000 €
Kaufpreis

125 m²
Wohnfläche

236 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

OERTER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m²
Grundstücksfläche	236 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	559.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	ohne

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.10.2026
gültig bis	08.10.2036
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	7.5
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus ist in massiver Bauweise geplant. Die Haustechnik setzt auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung auf den Wohnebenen. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergänzt die Energieversorgung.

Auch die Innenausstattung ist auf den Alltag ausgerichtet: Parkett ist in den Wohn- und Schlafräumen vorgesehen, Fliesen in der Küche sowie in ausgewählten Funktions- und Nassbereichen. Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und handbetriebenen Rollläden gehören ebenso zur Baubeschreibung wie eine dreifach verriegelte Hauseingangstür und eine Treppe mit Stahlkonstruktion und Buchenholzstufen.

Der energetische Standard ist als Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung geplant. Das ist für Eigennutzer mit Blick auf Energieeffizienz interessant und kann auch für Kapitalanleger eine Rolle spielen. Fördermöglichkeiten hängen von den jeweiligen Programmbedingungen und einer Förderzusage ab.

Beschreibung

Ca. 125 m² Wohnfläche, ca. 236 m² eigenes Grundstück und eine Ausstattung, die Bodenbeläge, Malerarbeiten und Garteneinzäunung bereits umfasst: Einzugsfertig heißt hier wirklich einzugsfertig ! Dieses geplante Reiheneckhaus in Nürnberg-Brunn richtet sich an Eigennutzer und Kapitalanleger. Der Baustart ist für 2027 vorgesehen, die Fertigstellung für 2028 geplant. Der Effizienzhaus-40-Standard mit QNG hat alles was man braucht.

Drei Ebenen mit klarer Raumaufteilung

Im Erdgeschoss liegen der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, die offen angrenzende Küche und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss umfasst ein Elternschlafzimmer, zwei Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das Studio im Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer. Das Haus wird ohne Keller errichtet.

Das eigene Eck-Grundstück bietet Platz für Terrasse und Garten. Stellplatz und Carport befinden sich neben dem Haus und werden mit 7.500 € und 14.500€ veräußert.

Das Eckhaus gehört zu einem Neubauprojekt mit insgesamt vier Häusern: zwei Reihenmittel- und zwei Reihenendhäusern.

Für Eigennutzer: vollständiger Ausbau zum Einzug

Die Übergabe erfolgt einschließlich Bodenbelägen, Malerarbeiten und Garteneinzäunung. Diese Leistungen sind bereits Teil des vorgesehenen Fertigstellungsumfangs und müssen nach der Übergabe nicht separat organisiert werden. Drei Ebenen und das zusätzliche Studio schaffen eine räumliche Trennung zwischen gemeinsamem Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Sonderwünsche sind nach Katalog möglich.

Für Kapitalanleger: konkrete Grundlage für die Investitionsprüfung

Der zugesicherte EH40-QNG-Standard, das eigene Grundstück und der vollständige Ausbau. Attraktive Abschreibungsmöglichkeiten und Sonderabschreibungen machen dieses Reihenhaus zu einer interessanten Investitionsmöglichkeit und bietet dabei Wohnraum für Familien.

Fordern Sie die Projektunterlagen mit Grundrissen, Baubeschreibung und Kaufpreisinformationen an – als Grundlage für Ihre Eigennutzungs- oder Investitionsentscheidung.

Lage

Mikrolage – Wohnen in Nürnberg-Brunn

Das Reihenhaus entsteht im Nürnberger Stadtteil Brunn, am östlichen Rand des Stadtgebiets. Der Ortsteil liegt inmitten des Reichswalds und bietet damit einen direkten Bezug zu Wald und Natur. Spaziergänge, Laufrunden und Radtouren lassen sich in den Alltag integrieren – ohne auf die Anbindung an Nürnberg verzichten zu müssen.

Auch für Familien gibt es Angebote im näheren Umfeld: In Brunn befindet sich die AWO-Kita „Haus für Kinder“. Eine Grundschule mit angeschlossenem Hort liegt im benachbarten Fischbach; eine weitere Grundschule befindet sich in Altenfurt. Die konkrete Schulzuordnung richtet sich nach dem geltenden Schulsprengel.

Für Einkäufe des täglichen Bedarfs bieten sich Märkte in Fischbach und Altenfurt an. In Fischbach

gibt es außerdem eine hausärztliche Praxis. So verteilt sich die Infrastruktur auf die umliegenden Stadtteile: Brunn steht für das Wohnen im Grünen, während sich Einkaufsmöglichkeiten, Betreuung und weitere Angebote in den benachbarten Quartieren finden.

Makrolage – angebunden an Nürnberg und die Region

Brunn liegt rund 15 Kilometer östlich des Nürnberger Stadtkerns und gehört zum Nürnberger Stadtgebiet. Die Buslinie 54 verbindet den Ortsteil mit Langwasser Süd und führt über Fischbach. In Fischbach besteht Anschluss an die S-Bahn; in Langwasser Süd ist der Übergang zur U-Bahn möglich. Damit sind sowohl die südlichen Stadtteile als auch weitere Ziele im Nürnberger Stadtgebiet mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Auch mit dem Auto ist Brunn über Fischbach an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach erreicht man die A9; am Autobahnkreuz Nürnberg-Ost besteht die Verbindung zur A6.

Brunn verbindet damit eine naturnahe, eher dörflich geprägte Wohnlage mit den Versorgungsangeboten der benachbarten Nürnberger Stadtteile und der Erreichbarkeit des regionalen Verkehrsnetzes.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de
























DF
DF