90475 Nürnberg

PROVISIONSFREI - Reihenhaus für die Familie - beste Energieklasse - KFW-40-QNG



542.000 €
Kaufpreis

125 m²
Wohnfläche

192 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	192 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	542.000 €
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	✓

Stellplatzart

Carport	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus ist in massiver Bauweise geplan auf einem KfW-40-QNG Standard. 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 - ein klarer Vorteil. 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

Dieses geplante Reihenmittelhaus bietet mit ca. 125 m² Wohnfläche auf drei Ebenen Raum für das Miteinander und für Zeit allein. Es gehört zu einem Neubauprojekt mit zwei Reihenmittel- und zwei Reihenendhäusern in Nürnberg-Brunn. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant.

Im Erdgeschoss spielt sich der gemeinsame Alltag ab. Der großzügig geplante Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse – so kann das Leben an warmen Tagen auch draußen stattfinden. Die Küche schließt direkt an den Essbereich an und bleibt zugleich als eigener Bereich erkennbar. Ein Fenster sorgt hier für Tageslicht. Vom Vorbereiten des Frühstücks bis zum gemeinsamen Abendessen bleiben die Wege kurz. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Eine Etage höher wird es privater. Neben dem Elternschlafzimmer sind zwei weitere Zimmer vorgesehen: für Kinder, zum Arbeiten oder für Gäste. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche vervollständigt diese Ebene. Die Aufteilung lässt Spielraum dafür, wie Sie heute wohnen möchten – und was später wichtig werden könnte.

Zusätzlichen Freiraum bietet das Studio im Dachgeschoss. Hier können der Schreibtisch, ein Hobby oder Übernachtungsgäste ihren Platz finden. Auch als persönlicher Rückzugsort lässt sich das Zimmer nutzen. Ein zusätzliches Duschbad ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Zu jedem Haus gehört ein eigenes Grundstück. Für das Parken sind je Haus ein Carport-Stellplatz für 14.500 € und ein Außenstellplatz für 7.500 € vorgesehen.

Kaufen und vermieten?

Bei Eigenbedarf stellt die KfW gerade interessante Förderdarlehen aus verschiedenen Programmen zur Verfügung.
Auch für Kaufinteressenten mit Vermietungsabsicht kann sich ein genauerer Blick auf das Projekt lohnen. Der EH40-QNG-Standard bietet einen Anlass, Förderkredite und attraktive, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen.

Ob Familienalltag, Wohnen mit Homeoffice oder langfristige Vermietung: Die Aufteilung auf drei Ebenen eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Fordern Sie die Projektunterlagen an und erfahren Sie mehr über den Grundriss, die vorgesehene Ausstattung und den geplanten Bauablauf.

Lage

Mikrolage – Wohnen in Nürnberg-Brunn

Das Reihenmittelhaus 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.

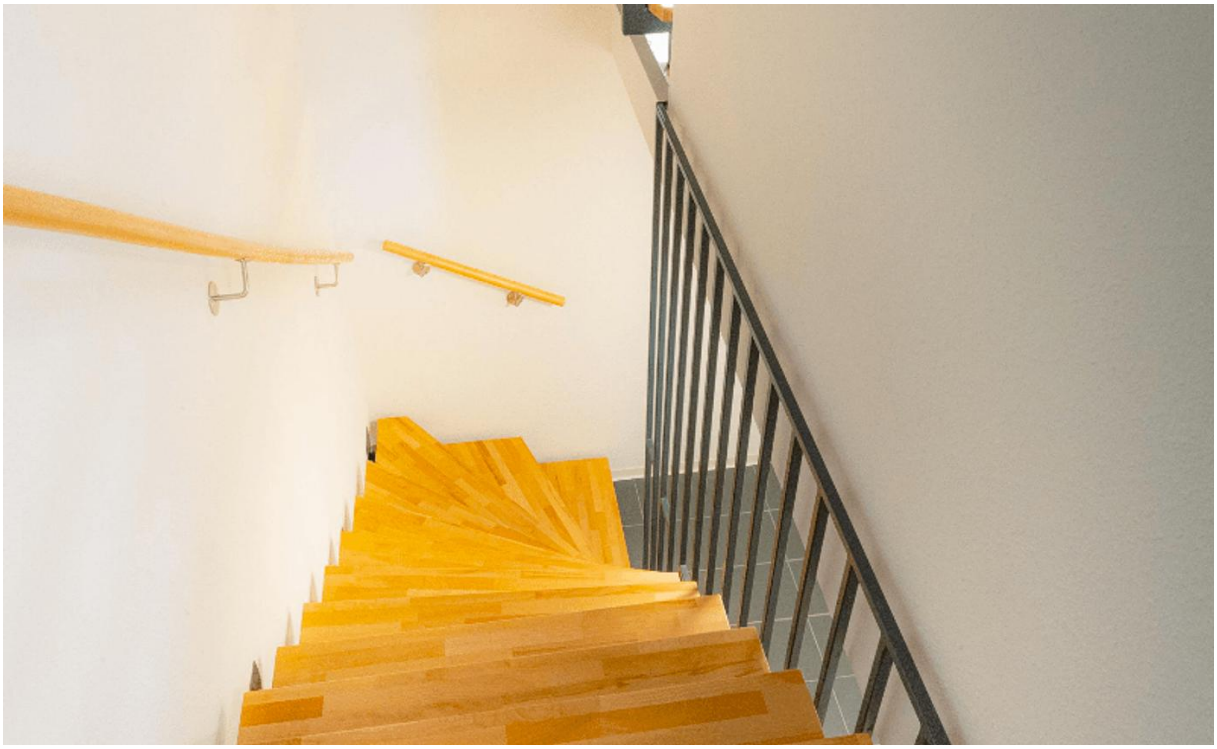
Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de








WILLKOMMEN












DF
DF