90475 Nürnberg

Großzügiges Einfamilienhaus in schöner Lage in Nürnberg - Brunn

499.000 €
Kaufpreis

200 m²
Wohnfläche

632 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Sabine Schwemmer
Tel.: 0911/230-2244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m²
Grundstücksfläche	632 m²
Zimmer	5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	06.05.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.04.2025
gültig bis	21.04.2035
Baujahr (Haus)	1977
Endenergiebedarf	149,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1977
letzte Modernisierung	2006
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Dachform	
Satteldach	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart	
Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Beschreibung

Willkommen in diesem großzügigen Einfamilienhaus in schöner, sonniger Lage mit großen Räumen, besonderer Raumhöhe sowie durchdachtem Grundriss.

Sie betreten das Haus über den geräumigen, einladenden Eingangsbereich. Von hier aus erreichen Sie alle Räume. Die helle Küche ist mit einer älteren, funktionsfähigen Einbauküche ausgestattet, welche im Kaufpreis bereits beinhaltet ist. Die Küche ist offen gestaltet zum anschließenden Ess- und Wohnzimmer. Ein Kamin im hellen, großen Wohnzimmer sorgt für behagliche Wärme. Vom Wohn- und Essbereich aus erreichen Sie den Wintergarten, die Terrasse und den sonnigen, pflegeleicht angelegten Garten. Dieser bietet viel Platz zur Erholung und für die Kinder zum Spielen und Toben. Ein Gäste- oder Arbeitszimmer, Garderobe und Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss.

Über die schöne, massive Treppe aus Mahagoni-Holz erreichen Sie das Obergeschoss. Dies bietet ein großes Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC, Bidet, Dusche und zwei Waschtischen. Die Morgensonne begrüßt Sie im großzügigen, hellen Schlafzimmer mit Balkon. Zwei geräumige Kinderzimmer befinden sich ebenfalls auf diese Etage.

Im Kellergeschoss empfängt Sie eine große beheizte Diele, welche viele Möglichkeiten zur Nutzung bietet. Hier finden Sie einen praktischen Waschkeller, welcher mit einer Sauna und Duschwanne ausgestattet ist. Ein weiteres WC bietet zusätzlichen Komfort. Ein Vorratskeller sowie der Heizungskeller vervollständigen das Kellergeschoss.

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1999 beheizt. Die Diele im Erdgeschoss, die Küche, das Badezimmer im Obergeschoss sowie die Diele im Untergeschoss sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, der Rest des Hauses wird über Heizkörper beheizt. Die Fenster im Obergeschoss wurden im Jahr 2006 erneuert. Im restlichen Haus befinden sich Holzfenster aus dem Ursprungsbaujahr.

Zur Immobilie gehört eine geräumige Doppelgarage.

Dieses schöne, sonnige Zuhause mit viel Platz und Potential wartet darauf, in neuem Glanz zu erstrahlen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Videorundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

Lage

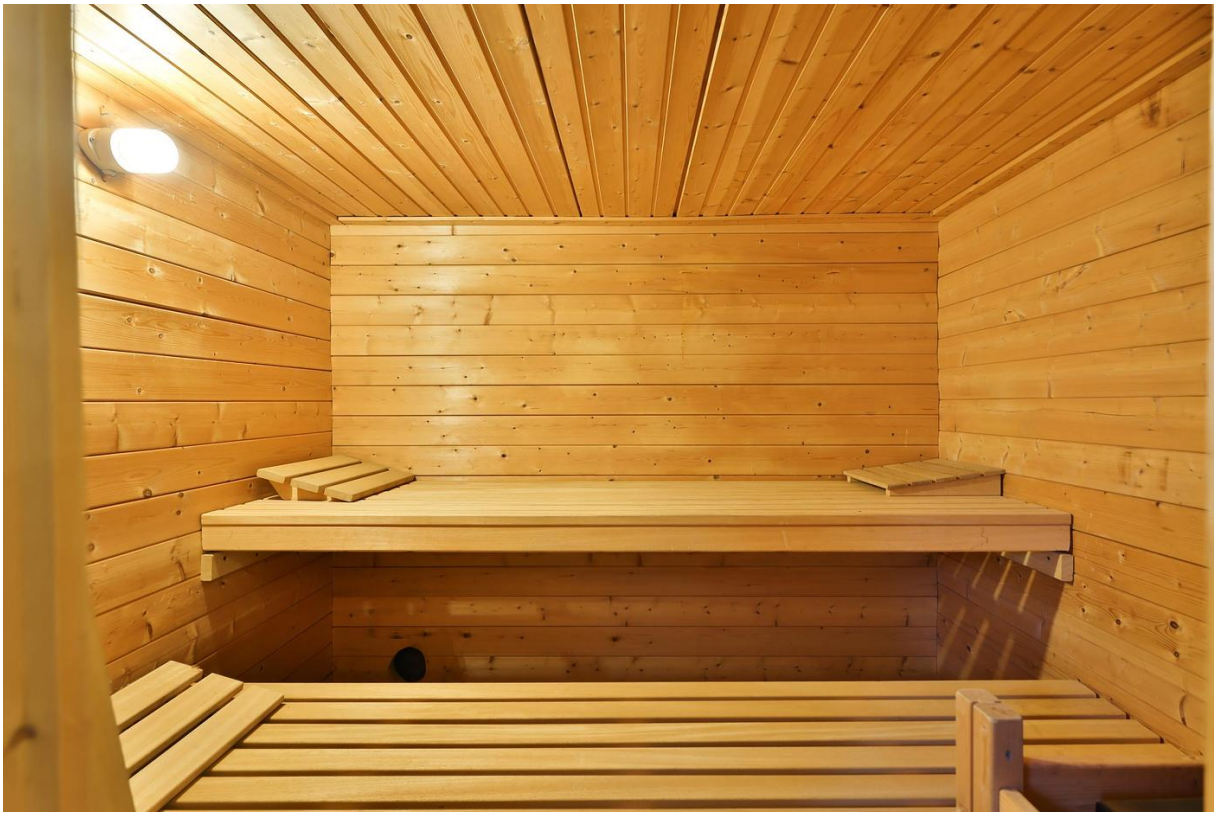
Der Stadtteil Nürnberg-Brunn liegt im Südosten von Nürnberg und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Innenstadt. Eingebettet in eine idyllische Umgebung mit Wäldern und Grünflächen, ist Brunn besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt. In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie der nahegelegene Brunner Berg. In Brunn gibt es einen eigenen Kindergarten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Autobahn A9 ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass sowohl das Stadtzentrum von Nürnberg als auch die Metropolregion schnell zugänglich sind. Zudem sind öffentliche Verkehrsmittel gut ausgebaut, was eine bequeme Anbindung an das Nahverkehrsnetz gewährleistet.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie größere Einkaufszentren befinden sich in Fischbach. Schulen, Kindergärten, Apotheken und alle Fachrichtungen von Ärzten befinden sich ebenfalls in

Nürnberg Fischbach und Nürnberg Altenfurt. Die Anbindung an den Nahverkehr ist sehr gut.

Der Stadtteil Nürnberg - Brunn bietet somit eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe – ideal für alle, die die Ruhe genießen und dennoch nicht auf die Vorzüge der Großstadt verzichten möchten.



Wintergarten
Terrasse
Wohnen
Essen
Speis
Küche
Gard.
WC
Diele
Gast/Arbeiten
Doppelgarage

Schlafzimmer
Kinderzimmer
Balkon
Kinderzimmer
Diele
Bad

Öllager
Sauna
Vorratskeller
Waschkeller
Heizung
WC
Keller
Gast/Arbeiten

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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg