90482 Nürnberg

Ihr neues Zuhause wartet - kompaktes und modernisiertes Reihenendhaus in Laufamholz

365.000 €
Kaufpreis

66,27 m²
Wohnfläche

143 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Holger Schuberth
Tel.: 0911/230-4111
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66,27 m²
Grundstücksfläche	143 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.04.2026
gültig bis	26.04.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1954
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	128,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓

Dachform

Walmdach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss

Beschreibung

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1954 überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, zahlreiche Modernisierungen sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf kompakter Wohnfläche. Mit insgesamt ca. 66,27 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Geschosse, eignet sich die Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause mit eigenem Garten suchen.

Das Haus präsentiert sich in einem guten und laufend modernisierten Zustand. Im Innenbereich sorgen 2021 neu verlegte Vinylböden im Erd- und Obergeschoss für ein modernes und gepflegtes Wohnambiente. Die im Jahr 2022 eingebaute Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen technischen Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre:

- 2012: Vollwärmeschutz am massiven Wandaufbau
- 2010: Neueindeckung des Satteldachs
- 2025: Zusätzliche Dachdämmung
- 2012: Kunststoff-Isolierfenster (2-fach verglast)
- 2003: Erneuerung der Elektroinstallation inkl. Leitungen
- 2010: Gaszentralheizung
- 2024: Photovoltaikanlage (5,95 kWp, 7,7 kWh Speicher)
- 2024: Installation von zwei Klimageräten
- 2021: Neue Vinylböden im Erd- und Obergeschoss
- 2010: Neugestaltung des Hauseingangs

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben ausreichend Stauraum auch zusätzlichen Komfort: Im Keller befinden sich ein WC, eine Dusche sowie ein Waschbecken – ideal für Gäste oder als praktische Ergänzung im Alltag.

Ein weiteres Highlight ist der Außenbereich: Auf dem ca. 143 m² großen Grundstück erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten mit ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Gartenfeste. Eine Terrasse vor dem Haus sowie ein Balkon im Obergeschoss erweitern die Wohnfläche ins Freie und bieten schöne Rückzugsmöglichkeiten.

Dieses Reihenendhaus vereint soliden Bestand mit zeitgemäßer Ausstattung und bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

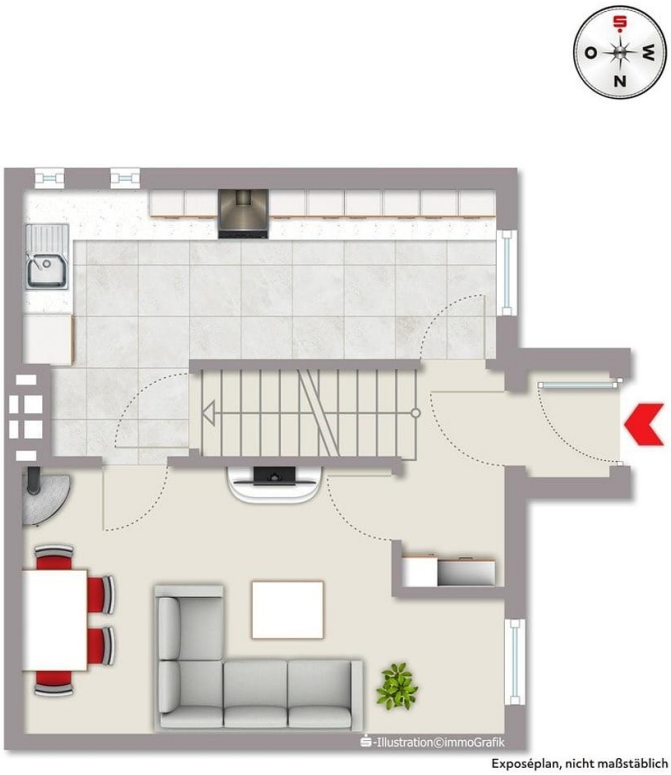
Lage

Das Reihenendhaus liegt im Nürnberger Stadtteil Laufamholz, im Osten der Stadt. Die Anbindung ist gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Zudem sorgen eine nahegelegene Bushaltestelle sowie der S-Bahn-Haltepunkt Nürnberg-Laufamholz für eine zügige Verbindung in die Innenstadt und die Region.

Die Lage ist besonders familienfreundlich, da sich eine Grundschule und Kindergärten vor Ort befinden und auch weiterführende Schulen gut erreichbar sind. Ein großer Vorteil ist zudem die Naturnähe: Die Pegnitzauen sowie der Lorenzer Reichswald bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene, ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld.

Love
SWEET HOME
Love



Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, 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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg

WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 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