



## 90455 Nürnberg

# Energieeffizientes & familiäres Wohnen in ruhiger Lage von Nürnberg-Kornburg



**549.000 €**

Kaufpreis

**135,29 m<sup>2</sup>** **169 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

[matthias.gloeckler@immo-smile.de](mailto:matthias.gloeckler@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	51,36 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	169 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	26,18 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.06.2025
gültig bis	09.06.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	47,2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	1992
letzte Modernisierung	2023
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓



## Beschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1992 verbindet durchdachte Raumaufteilung mit modernen Ausstattungsdetails und schafft ein Zuhause, das sich für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf ideal eignet. Auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 169 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein harmonisches Wohnambiente, das sowohl im Inneren als auch im Außenbereich überzeugt.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn-/Essbereich das Herzstück des Hauses. Große, bodentiefe Fensterflächen lassen viel Licht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Das Wohnzimmer eröffnet sich zur Terrasse und ist nach Westen ausgerichtet. Eine Terrassenüberdachung mit Beschattungsmöglichkeit bietet ideale Möglichkeiten, bei nahezu jedem Wetter zu verweilen.

Der pflegeleichte Garten fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein. Besonders hervorzuheben ist der seltene, nahezu unverbaute Blick zwischen den benachbarten Häusern hindurch. Kein weiteres Gebäude liegt hier direkt im Sichtfeld, was für spürbar mehr Privatsphäre und ein freieres Wohngefühl sorgt.

Die Küche ist im Kaufpreis enthalten und wurde mit neuen Siemens-Einbaugeräten ausgestattet. Optional wäre eine Durchgangsmöglichkeit in den Wohnbereich denkbar, um ein modernes, offenes Raumkonzept zu realisieren. Ein praktischer Dielenbereich mit Garderobe und ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss stehen ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer, ein großzügiger Abstellraum sowie ein helles Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Der ausgebaute Dachgeschossbereich eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Rückzugsort oder Gästebereich. Sogar ein weiteres kleines Tageslichtbad mit Dusche befindet sich in dieser Etage. Dank der keilförmigen Fensterauschnitte konnte eine großzügige und hellere Raumgestaltung erreicht werden – eine clevere Lösung zur optimalen Nutzung des Badezimmers im Dachgeschoss.

Technisch präsentiert sich das moderne Reihenmittelhaus auf einem fortschrittlichen Energiestandard und erreicht die Energieeffizienzklasse A, welche den zukunftsorientierten Charakter des Hauses unterstreicht. Durch die hauseigene Photovoltaikanlage, mit ca. 8 kWp Leistung, lässt sich die ein Elektrofahrzeug laden – die entsprechende Wallbox wurde bereits an der Fassade am Außenstellplatz installiert. Auch die Erwärmung des Brauchwassers mittels vorhandenen Heizstabes, kann durch die Einspeisung genutzt werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale: Eiche Landhausdiele im Wohnbereich (2021), neue anthrazitfarbene 3-fach verglaste Kunststofffenster (2020) mit elektrischen Rollläden sowie eine massive Haustüre aus Eichenholz wurden jeweils mit RC2-Sicherungen (erhöhter Widerstandsklasse und Einbruchschutz) versehen.

Eine neue Gaszentralheizung (2023), sowie ein Pelletofen im Wohnzimmer sorgen für wohlige Wärme und sind beide über Smart-Home-Lösungen bequem zu steuern. Die zusätzliche Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor befindet sich direkt gegenüber und ist für 23.500 € zu erwerben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

## Lage



Das Reihenmittelhaus liegt ruhig und familienfreundlich im Nürnberger Stadtteil Kornburg. Dieser zählt zu den beliebten südlichen Stadtteilen Nürnbergs und verbindet dörflichen Charme mit der Nähe zur Natur und einer guten Anbindung an die Metropolregion. Direkt östlich schließt sich der Forst Kleinschwarzenlohe an, der mit seinen weitläufigen Wegen ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren bietet. Auch entlang des Main-Donau-Kanals oder der Rednitz ergeben sich weitere Gelegenheiten zur aktiven Erholung.

In Kornburg selbst sowie in den angrenzenden Stadtteilen stehen zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Banken und ein Wochenmarkt sichern die Nahversorgung. Eine Grundschule und mehrere Kindertagesstätten befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in Worzeldorf, Katzwang und im Stadtgebiet gut erreichbar. Für sportliche Abwechslung sorgen unter anderem die Vereine vor Ort. Reitsportfreunde finden am Ortsrand eine moderne Reitanlage.

Buslinien wie die 51, 53 und 62 binden Kornburg zuverlässig an das städtische Verkehrsnetz an und schaffen direkte Verbindungen zu wichtigen Knotenpunkten wie der U-Bahn-Linie U1 an der Frankenstraße oder den Straßenbahnlinien 6 und 8. Auch mit dem Auto ist Kornburg bestens angebunden: Die B2 sowie die Autobahnen A6 und A73 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nürnberger Innenstadt liegt rund 15 bis 20 Minuten entfernt.









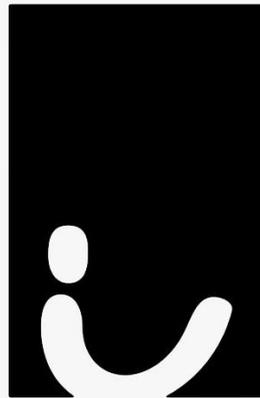








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN