



## 90411 Nürnberg

# +++VERMIETETES REIHENMITTELHAUS IN BESTER UND RUHIGER LAGE IN NÜRNBERG-NORD+++



**420.000 €**

Kaufpreis

**118 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**223 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	223 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	aktuell
vermietet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
Kaufpreis / qm	3.559,32 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.03.2036
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	189.10



## Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

- Gepflegtes Reihenmittelhaus in massiver Bauweise in attraktiver Wohnlage von Nürnberg-Ziegelstein
- Solide Substanz, funktionale Raumaufteilung und angenehm eingewachsenes Grundstück
- Baujahr 1967, Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>
- Vollständig unterkellert und familienfreundlich aufgeteilt
- Gäste-WC im Erdgeschoss sowie weiteres WC mit Waschbecken im Dachgeschoss
- Badezimmer zeittypisch ausgestattet, vermutlich letzte Renovierung Ende der 1980er Jahre
- In den Wohnbereichen sorgen Parkett-, Teppich- und Fliesenböden für eine praktische und angenehme Ausstattung
- Wohnzimmer mit gepflegtem Echtholzparkett
- Fenster im Jahr 1995 erneuert
- Fassade 2005/2006 modernisiert und mit Vollwärmeschutz versehen, ebenso erneuerter Terrassenbelag mit Gartenweg, neuer Balkonbelag und Erhöhung der Balkonbrüstung
- Im Jahr 2016 wurde im Dachgeschoss eine neue Gaube mit 3-fach-Verglasung geschaffen
- Mehr Helligkeit und zusätzlicher Wohnkomfort im Dachgeschoss
- Terrasse mit Garten lädt zum Verweilen im Freien ein
- Gepflegter Zustand
- Aktuell vermietet
- Derzeitige Nettokaltmiete ca. 900 € inklusive Garage

Bitte haben Sie Verständnis, dass sich zum Schutz der Privatsphäre der Mieter keine Innenbilder im Exposé befinden!

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Norden Nürnbergs. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, gepflegten Wohnhäusern und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsangebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch weitere Stadtteile bequem erreichbar sind. Auch die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz ist vorteilhaft, wodurch sich der Standort gleichermaßen für Familien, Berufspendler und alle eignet, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.









