



90482 Nürnberg

Viel Platz für die Familie in Nürnberg Laufamholz



550.000 €

Kaufpreis

146 m²

Wohnfläche

261,1 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m²
Grundstücksfläche	261,1 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1968
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.09.2026
gültig bis	08.09.2036
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	115,30



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Ofen	✓
------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- S-Bahn-Anschluss



Beschreibung

Dieses Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1968 bietet auf mehreren Ebenen ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot. Neben dem Erd- und Obergeschoss verfügt die Immobilie über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen voll unterkellerten Bereich.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Gäste-WC sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer. Die Küche ist funktional ausgestattet, entspricht jedoch teilweise nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bietet Raum für eine Modernisierung. Das Gäste-WC wurde im Jahr 2000 erneuert. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den schönen Garten. Die Süd-Terrasse verfügt über eine elektrische Markise aus dem Jahr 2020 und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie das im Jahr 2002 modernisierte Badezimmer. Dieses ist mit Badewanne, WC, Bidet und Doppelwaschbecken ausgestattet. Die vorhandenen Granitfliesen verleihen dem Bad eine wertige Optik. Ein besonderes Detail ist der verglaste Balkon am Elternschlafzimmer. Dieser wurde 1997 verglast und bietet zusätzlichen, geschützten Raum mit wintergartenähnlichem Charakter.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten des Hauses nochmals deutlich. Hier befindet sich ein großer Wohnraum, der sich vielseitig nutzen lässt. Ein Bad mit Dusche sowie ein separates WC sind ebenfalls vorhanden. Damit eignet sich diese Etage beispielsweise hervorragend als Rückzugsbereich, Arbeitsbereich, Gästeetage oder für größere Kinder.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben einem Arbeitszimmer steht ein gekühlter Vorratsraum zur Verfügung. Weitere Kellerräume bieten zusätzliche praktische Abstell- und Nutzflächen.

Zum Kaufpreis gehören außerdem zwei separate Einzelgaragen. Diese bieten sichere Stellplätze für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum.

Das Satteldach wurde 1997 gedämmt. Die Neueindeckung des Daches erfolgte im Jahr 2006. Die Kunststoff-Isolierfenster mit Zweifachverglasung stammen aus den Jahren 1997 bis 2002. Die Beheizung erfolgt über Stromheizungen in Form von Nachtspeicheröfen.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Reihennittelhaus welches in wichtigen Bereichen bereits über Modernisierungen verfügt, jedoch zugleich aber Renovierungs- und Modernisierungspotenzial bietet. Die Immobilie ist damit eine gute Grundlage, um sie nach eigenen Vorstellungen Schritt für Schritt zu modernisieren und zu einem individuellen Zuhause zu gestalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage von Nürnberg-Laufamholz. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Der S-Bahnhof Nürnberg-Laufamholz ist gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in Richtung Erlangen und Lauf. Ergänzend bestehen gute Busverbindungen.

Für Erholung und Freizeit bieten das nahegelegene Pegnitztal sowie die umliegenden Wald- und Grünflächen ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren und für sportliche Aktivitäten. Eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung.





























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



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

