



## 90475 Nürnberg

# Mehrgenerationenfähig & vielseitig – Doppelhaushälfte mit Potenzial



**489.900 €**

Kaufpreis

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**330 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	330 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
separate WCs	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	489.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1988
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese gepflegte Immobilie ist ideal für Familien die ein geräumiges Zuhause suchen, das sowohl Komfort als auch Flexibilität bietet. Sie beinhaltet folgende Ausstattungsdetails:

- voll unterkellert
- 6 Zimmer aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- Zentralheizung über Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss im Badezimmer
- Heizkörper im Dachgeschoss, sowie im OG, KG und teilweise im EG und beheizbarer Hobbyraum im Keller
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- große Fenster und Terrassentüre mit elektrischem Rollladen
- Fliesenboden im EG sowie nahezu in allen Kellerräumen, Küche mit Vinylboden
- Korkboden in den Wohn- und Schlafräumen im OG sowie teilweise im DG
- großes Badezimmer im 1. OG mit Badewanne, Dusche, WC und 2 Waschtischen sowie Anschluss für Bidet
- zusätzliche Nasszelle im Dachgeschoss sowie im Keller
- Keller mit Partyraum (Hobby), Werkstatt und Hauswirtschaftsraum
- Einbauküche im EG mit anschließender Speisekammer
- Anschlussmöglichkeit weitere Küche im 1. OG
- Holztreppe vom Erd- bis zum Dachgeschoss, Treppe zum Keller gefliest
- ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Räumen für individuelle Nutzung und kleines Badezimmer
- Balkon und Sonnenterrasse mit Westausrichtung
- Garten mit großem Gartenhaus
- Garage mit elektrischem Torantrieb, Carport
- Gartenwasserversorgung mit Zisterne (Erdtank ca. 2.000 Liter) und Gartenwasserzähler

Hier bietet sich viel Platz für die Familie.

Fragen Sie noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese geräumige Doppelhaushälfte in Nürnberg-Moorenbrunn bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> ausreichend Platz. Mit insgesamt sechs Zimmern eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnträume individuell zu gestalten. Ob als geräumiges Familienheim oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Flexibilität der Nutzung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen.

Das Haus befindet sich auf einem 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das Ihnen genügend Freiraum für einen gepflegten Garten bietet und hier auch Hobbygärtnern mit den vorhandenen Beeten flexible Anbaumöglichkeiten bietet. Auf der Terrasse können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Weiterhin haben Sie mit dem separaten Eingang die Möglichkeit über eine abgeschlossene Wohneinheit zur Verfügung und somit die Doppelhaushälfte als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus zu nutzen.

Im Keller ist das Raumangebot ebenfalls großzügig und bietet auch hier unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Wohnhaus zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.01.2030.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1988  
Endenergieverbrauch beträgt 120,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gut angebundenen Stadtteil von Nürnberg, der sich durch seine entspannte Atmosphäre und die Nähe zur Natur auszeichnet. Die Straße, in der die Immobilie liegt, ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was sie besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die in etwa 400 Metern zu erreichen sind. Dies ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt nur rund 100 Meter entfernt, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Regionen garantiert. P+R für U- und S-Bahn in ca. 4 Km Entfernung.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen gut erreichbar. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen Nürnberg, der etwa 20 Kilometer entfernt liegt und somit in einer angemessenen Fahrzeit erreichbar ist, auch mit der U-Bahn.



Der Landgasthof Gentner, der sowohl als Restaurant mit schönem Biergarten, als auch als Hotel dient, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine gemütliche Atmosphäre für kulinarische Genüsse und Übernachtungen. Für sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung, die durch die Nähe zur Natur und zu Sporteinrichtungen unterstützt werden. Weiterhin sind Grund- und Mittelschule sowie die Sparkasse ca. 1 Km entfernt und das Bürgeramt ca. 4 Km. Kindergarten und Arztpraxen liegen ungefähr 0,5 Km weg.

Insgesamt bietet diese Lage eine harmonische Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter Anbindung, was sie besonders für Familien und Berufstätige attraktiv macht, die eine ausgewogene Work-Life-Balance suchen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







REIMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion