



**90482 Nürnberg**

Machen Sie Ihren Traum vom Eigenheim wahr



**450.000 €**

Kaufpreis

**122,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**158,5 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



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	122,8 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	158,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1988
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.02.2026
gültig bis	20.02.2036
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1988
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	79,40
Primär-Energieträger	Gas, Holz



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
Holz	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1988 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, solider Massivbauweise und einer Wohnfläche von ca. 122,8 m<sup>2</sup> – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Eingangsbereich mit Gäste-WC. Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den kleinen, gepflegten Garten – ein idealer Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich funktional in das Wohnkonzept ein.

Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken. Das Bad ist hellgrau gefliest. Das ausgebaute und gedämmte Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche sinnvoll um ein weiteres Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das sich hervorragend als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit wertvolle zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet; die Außenwände entsprechen dem gedämmten Standard des Baujahres. Bei den Fenstern handelt es sich um eine Kombination aus Holz-Isolierglasfenstern aus dem Baujahr sowie teilweise modernisierten Kunststoff-Isolierglasfenstern mit Dreifachverglasung.

Für wohlige Wärme sorgt eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004, ergänzt durch einen gemütlichen Kachelofen (Austausch Feuereinsatz 2021) im Wohn- /Esszimmer. Ebenfalls 2004 wurde eine Solaranlage zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung installiert. Eine elektrische Markise auf der Terrasse rundet den Wohnkomfort ab.

Fazit: Ein solides und gepflegtes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, angenehmer Wohnatmosphäre und attraktivem Platzangebot – überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Reihenmittelhaus.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Laufahmholz. Laufahmholz liegt im Nürnberger Osten und zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur und die naturreiche Umgebung aus. Durch die Nähe zur S-Bahn gelangen Sie bequem und in wenigen Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. In weniger als 5 Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn. Grund- und Hauptschule sowie zwei Kindergärten sind am Ort vorhanden; weiterführende Schulen gibt es in Nürnberg und Lauf.





























# 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.