



90482 Nürnberg

Freundliches Reihenhaus mit gepflegtem Grundstück mit Garage im Nürnberger Osten



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

495.000 €

Kaufpreis

104 m²

Wohnfläche

222 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Die Kluge Immobilien GmbH

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

info@die-kluge-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m ²
Nutzfläche	35 m ²
Grundstücksfläche	222 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.04.2026
gültig bis	07.04.2026
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	328
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2017
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	nach



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Ausstattung
ca. 104 m² Wohnfläche

- 4 Zimmer plus Ausbaureserve im Dachgeschoss

Im EG:

- geschmackvoller Laminatboden im Vintage-Stil im Wohn-Essbereich
- Terrasse mit Markise nach Westen
- Küche mit Fenster
- separates Gäste-WC

Im OG

- 3 Zimmer
- Westbalkon
- Tageslichtbad mit Badewanne mit Waschbecken und WC
- Warmwasseraufbereitung durch Elektrodurchlauferhitzer

Im KG:

- Gasheizkessel
- Hausanschlussraum mit Waschmaschinenanschluss
- Hobbyraum mit Heizkörper

Im DG:

- direkter Zugang über das Treppenhaus mit Harfentreppe ins DG
- Dachgeschossausbau möglich, aktuell Dachziegeleindeckung mit Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend
- 2 Dachflächenfenster Fa. Velux in der Dachfläche bereits vorhanden,
- Heizkörper- und Wasseranschluss bis in die Dachgeschossebene



Nahegelegene Garage im Garagenhof

Massivbauweise



Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1972 bezogen. Es befindet sich in sehr attraktiver und gesuchter Wohnlage im Nürnberger Osten im Stadtteil Laufamholz.

Mit einer großzügigen Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie ein funktionales und gut geschnittenes Wohnkonzept.

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer sowie ein Badezimmer und bietet damit ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereiche.

Ein Westbalkon im Obergeschoss sorgt für angenehme Sonnenstunden am Nachmittag und Abend und ergänzt gemeinsam mit der Terrasse den Außenbereich.

Ergänzend stehen Nutzflächen im Keller zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet dabei eine interessante Ausbaureserve und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für eine Vergrößerung der Wohnfläche von mind. 20 m².

Eine Garage rundet das Angebot ab und sorgt für praktischen Komfort.

Die Immobilie wurde in konventioneller Massivbauweise mit Ziegeleindeckung errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein solides Zuhause mit Entwicklungspotenzial in guter, gewachsener Wohnlage suchen.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im gesuchten Nürnberger Stadtteil Laufamholz in der östlichen Außenstadt.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur und bietet ein ruhiges sowie angenehmes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die S-Bahn-Linie S1. Die Haltestelle Rehof ist nur 5 min zu Fuß entfernt.

Die Buslinien 40 rundet ergänzend den gut erschlossenen Nahverkehrsbereich von Laufamholz über Mögeldorf ab. Die Anbindung an die Nürnberger Innenstadt kann als sehr gut bezeichnet werden.

Sonstige Angaben



Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf und eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein gepflegtes Reihenhaus in gefragter Wohnlage suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage per E-Mail an info@die-kluge-immo.de

Besichtigungstermine sind kurzfristig möglich, da das Wohnhaus bereits von den Vormietern geräumt worden ist.



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM







© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

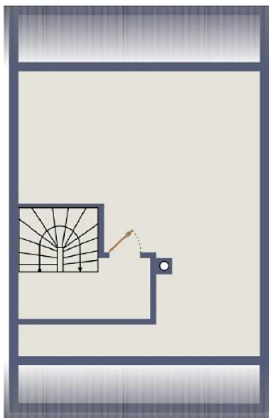




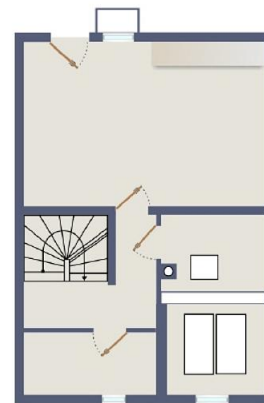
© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM