



## 90455 Nürnberg

# Gepflegtes Reiheneckhaus mit Garten und Garage.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**469.000 €**

Kaufpreis

**129 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**349 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Serdal Koch

Tel.: 0911 - 23 55 69 -15

[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	349 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.11.2032
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	281.78
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Das unterkellerte Reiheneckhaus wurde 1978 in Massivbauweise auf dem ca. 288 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Es verfügt über ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Haus wird mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahre 2007 beheizt.

Erdgeschoss, ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Das sonnige, ca. 29 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer verfügt über eine schöne Terrasse mit Westausrichtung. Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in das Wohnzimmer. Ferner ist im Eingangsbereich eine große Diele mit viel Platz für Ihre Garderobe.

Neben der charmanten Küche haben Sie hier auch noch ein gepflegtes Gäste-WC. Ein schön angelegter Garten mit einem Gartenhaus lädt zum Verweilen ein.

1. Obergeschoss, ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss mit 3 Zimmern und dem Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken.

Das größere Zimmer verfügt über ca. 18 m<sup>2</sup>, die beiden Kinderzimmer haben ca. 10 m<sup>2</sup>. Zwei Zimmer haben einen Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss verfügt über einen Abstellraum, ein Dachgeschosszimmer und ein weiteres Badezimmer mit Dusche.

Keller:

Neben einer Waschküche mit Treppenausgang in den Garten ist ein Kellerraum, die Heizung mit den Öltanks und ein weiteres, beheizbares Zimmer vorhanden.

Garage:

Die Garage befindet sich im angrenzenden Garagenhof.

Zusammenfassung:

Haus ist leerstehend und steht Ihnen zur Verfügung.

Zwei Badezimmer

Elektrische Sonnenmarkise

Elektrische Rollläden

Fußbodenheizung im Esszimmer

Ölzentralheizung wurde 2007 erneuert

Austausch der Fenster und der Haustüre

Gartenhütte im Garten vorhanden

Garage im angrenzenden Garagenhof

Angaben aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2024: Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt bei 740,- €/m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 288 m<sup>2</sup>, zzgl. Wegeanteile und Garagenhof ergibt sich eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 348 m<sup>2</sup>.

Lehnen Sie sich bequem zu Hause zurück und besichtigen Sie die Immobilie vorab virtuell.



Bitte folgen Sie diesem Link und lassen Sie sich überraschen:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3004228>

Haben Sie weiteres Interesse? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

## Lage

Nürnberg-Kornburg: Wohnen in verkehrsberuhigter Lage zwischen dem alten und dem neuen Main-Donau-Kanal. Sie bevorzugen es, in naturnaher Gegend zu wohnen und dennoch schnell in der Stadt zu sein? Dann wird Ihnen diese Lage gefallen!

Für Sportbegeisterte gibt es beim nur wenige Gehminuten entfernt liegenden TSV Kornburg reichlich Auswahl an Sportarten.

Für Naturbegeisterte bietet der Radweg am Main-Donau-Kanal reichlich Erholung. Weitläufige Wanderwege laden zu einem Spaziergang ein.

Kornburg verfügt über eine gute Verkehrsanbindung durch mehrere Busverbindungen.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**

























