



90475 Nürnberg

Ruhig gelegenes Reihenmittelhaus für Gartenliebhaber in Moorenbrunn wartet auf Auffrischung



380.000 €

Kaufpreis

101 m²

Wohnfläche

161 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m ²
Nutzfläche	54 m ²
Grundstücksfläche	161 m ²
Zimmer	6

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.07.2034
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	179,70

Preise & Kosten

Kaufpreis	380.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1975
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Gas-Brennwertgerät ecoTEC (Vaillant) aus 2023
Holz-Isolierglasfenster von 1992
Elektrische Fensterrollläden
Elektrische Markise
Einbauküche
Terrasse mit (Lärchen)Holzboden
Gartenhaus
Alter Baumbestand
Zweiter Zugang von der Gartenseite
Kaminholz für Kamin vorhanden



Beschreibung

Ein charmantes, ein bisschen in die Jahre gekommenes Reihenmittelhaus mit einst liebevoll angelegtem Garten wartet auf seine neuen Bewohner!

Im gut angebundenen und doch naturnah gelegenen Moorenbrunn bietet Ihnen das Reihenmittelhaus auf 101 m² Wohnfläche vier Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Das ausgebaute Dachgeschoss mit zusätzlichen zwei Zimmern (25 m²) sowie die im Keller gelegenen Nutzräume (Bastel/Hobbyraum und Wirtschaftsraum) vervollständigen das Potenzial.

Für Lagermöglichkeit steht außerdem ein Spitzboden zur Verfügung.

Gartenliebhaber können sich auf eine Terrasse freuen, die zum Entspannen, Feiern oder Grillen einlädt.

Die neu installierte Gas-Brennwert-Heizung der Marke Vaillant für knapp 13.000 EUR ist eine wertvolle Investition für die Energieversorgung. Der im Wohnzimmer gelegene Kamin sorgt in der Übergangszeit und an Winterabenden für Gemütlichkeit und Heimeligkeit.

Das Dach ist in Ordnung, jedoch tritt auf Grund fälschlich angebrachter Dämmung Feuchtigkeit am Trempel ein. Stellungnahme des Bausachverständigen liegt vor. Kostenpunkt ca. 11.000 EUR.

Ehemalige Feuchte im Keller ist temporär durch lokalen Wasseraustritt begründet (z.B. Waschmaschine).

Wohnfläche: ca. 101 m²; weitere Nutzflächen ca. 54 m² Keller- Dachflächen.

Baujahr 1970

Grundstück: ca. 161 m²

Lage

Die Villacher Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Sie liegt im Stadtteil Moorenbrunn im Süden Nürnbergs. Moorenbrunn ist ein grüner und familienfreundlicher Stadtteil mit einer guten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität und ist verkehrstechnisch gut angebunden.

Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt. Die Autobahn A9 ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an andere Städte wie Erlangen, Fürth oder Bamberg.

Es befinden sich eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe. In unmittelbarer Nähe sind ein REWE-Supermarkt, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Arzt, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz.

In der nahe gelegenen Gleiwitzer Straße ist außerdem der Sitz der Zentrale von Siemens Digital Industries, einem der weltweit führenden Anbieter von Automatisierungs- und Digitalisierungslösungen für die Industrie. Dies bietet attraktive Arbeitsplätze und Zukunftsperspektiven für die Bewohner der Villacher Straße.

Sonstige Angaben

Ruhig gelegenes Reihenmittelhaus in Moorenbrunn! 4+2 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Kamin, Garten, Terrasse. Wohnfläche ca. 101 m², Nutzflächen ca. 54 m², Grundstück ca. 161 m². Baujahr 1970. Neu eingebaute Gas-Brennwertheizung von Vaillant. Gute Lage mit guter Anbindung und Infrastruktur.



























