

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

**Ihr Familientraum in Nürnberg - wunderschönes,  
umfangreich saniertes Reihenhaus**



Objekt-Nr. **OM-329253**

**Reihenhaus**

Verkauf: **590.000 €**

Spielbergerring  
90449 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	199,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im familienfreundlichen Neuröthenbach!

Dieses modern sanierte Reihenhaus überzeugt mit einer idealen Kombination aus cleverer Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik. Es wurde 2024 umfassend saniert und erstrahlt nun neu, bereit, den Ansprüchen moderner Familien gerecht zu werden, die Wert auf Stil, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Highlights der Sanierung 2024:

1. Dach inklusive Dämmung und Flaschnerarbeiten in Form von Dachrinnen und Fallrohren: Alles auf dem neuesten Stand
2. Heizung: Eine neue Wärmepumpe von Samsung sorgt für effiziente Wärmeversorgung und Langlebigkeit.
3. Elektrik: Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert, damit Sie in einem sicheren und zukunftsfähigen Zuhause leben.
4. Sanitärinstallation und Fliesen: Stilvolle Bäder mit modernem Design und hochwertigen Materialien.
5. Wände und Parkettböden: Frisch verputzt und edel verarbeitet - warme Holzböden sorgen für ein behagliches Wohngefühl.
6. Haustür und Videoklingelanlage: Für mehr Sicherheit und Komfort im Alltag.
7. Gartenanlagen: Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Grillen.
8. Fenster Türen: Alle Fenster wurden durch Schüco Fenster mit einer energiesparenden 3-fach Verglasung ersetzt. Natürlich bieten moderne Fenster auch einen erhöhten Einbruchschutz.

Zusätzlicher Komfort:

Eine Garage kann für nur 15.000 Euro erworben werden. Ob als Stauraum, Werkstatt oder für Ihr Auto - sie rundet das Angebot perfekt ab.

## Ausstattung

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Parkett

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Reihenhaus befindet sich im südwestlichen Teil von Nürnberg, in einer ruhigen und charmanten Wohngegend des Stadtteils Neuröthenbach. Neuröthenbach ist ein familienfreundlicher Stadtteil, der durch seine Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Erholungsgebieten, wie dem Faberwald, besticht. Die Nachbarschaft bietet eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen und praktischer Infrastruktur.

In der Umgebung dominieren gepflegte Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Wohnanlagen, die den einladenden Charakter des Stadtteils unterstreichen. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die schnell erreichbar sind. Neuröthenbach bietet zudem vielseitige Freizeitmöglichkeiten, von Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Faberwald bis hin zu entspannten Stunden in den nahegelegenen Parks.

Durch die günstige Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bussen und U-Bahnen, sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der Südwesttangente ist Neuröthenbach sowohl für Familien als auch für Berufspendler eine attraktive Wohnlage.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



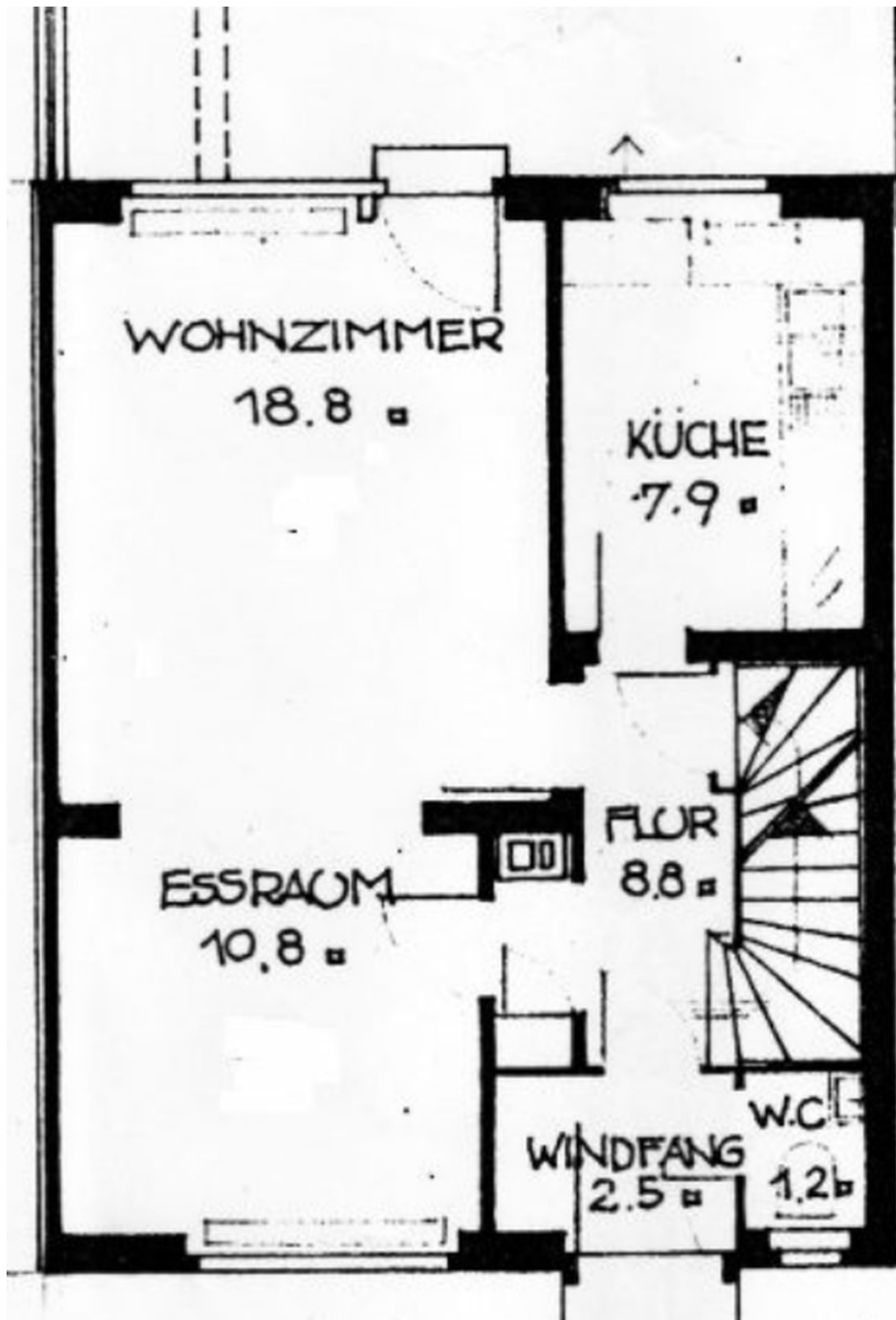
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG