



## 90425 Nürnberg

Familienfreundliches RMH mit Garten in beliebter Lage in Nürnberg-Nord, aktuell vermietet!



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**360.000 €**

Kaufpreis

**92 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**165 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Fabio Altomari  
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 16  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	165 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.08.2033
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	162.40
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Das sehr schöne Reihenmittelhaus (Bj. 1963) ist gut und kompakt geschnitten und befindet sich in Top-Lage in Nürnberg Kleinreuth h.d. Veste. Es verfügt über 4 Zimmer verteilt auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich gibt es eine schöne Terrasse und einen tollen Garten. Das Grundstück ist ca. 165 m<sup>2</sup> groß. Der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) liegt bei 1.250 €/m<sup>2</sup>.

Über den Windfang gelangt man zum Essbereich, von hier aus kommt man in die Küche, ins Wohnzimmer und auf die schöne Terrasse mit dem wunderbaren Garten. Links neben dem Eingangsbereich befindet sich die Gäste-Toilette und die Treppe ins Obergeschoss. Im Obergeschoss befinden sich das Kinderzimmer, das Schlafzimmer, ein Abstellraum und das Tageslichtbad mit Badewanne. Das Kinderzimmer (eigentlich Schlafzimmer) hat einen Süd-Balkon mit Blick in den Garten. Zusätzlich gibt es hier noch einen praktischen Abstellraum. Im Dachgeschoss gibt es ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer sowie einen großen Abstellraum, der auch als kleines Büro genutzt werden kann.

Im Jahr 2008 wurden teilweise die Fenster getauscht. Es gibt wärmeschutzverglaste Kunststofffenster und doppelverglaste Holzfenster. Die Heizungsanlage wurde 1989 von Öl auf Gas umgestellt, im Bad und in der Küche erfolgt die Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller gibt es einen Heizungsraum, einen Kellerraum und einen Waschraum mit Platz und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie einen Zugang in den Garten.

Der Zustand des Hauses entspricht dem Baujahr, dennoch ist das Gebäude sehr gepflegt. Ein Stellplatz ist nicht vorhanden.

Das Haus ist seit ca. 35 Jahren an eine Familie vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ca. 625,- €. Der Mietvertrag wurde 1988 geschlossen. Es wurde eine Pauschalmiete in Höhe von aktuell 700,- € vereinbart. Kaltwasser, Strom, und Gas zahlen die Mieter direkt an den jeweiligen Versorger.

Gerne können Sie die Immobilie vorab virtuell besichtigen. Bitte folgen Sie diesem Link:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2960880>

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

## Lage

Der Nürnberger Norden, hier der Stadtteil Kleinreuth h.d. Veste, zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur aus, die verbunden ist mit einer optimalen Anbindung an die Innenstadt sowie nach Erlangen.

Alles, was man für das tägliche Leben benötigt, ist in der näheren Umgebung vorhanden, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Eine der begehrtesten Wohnlagen in Nürnberg, ausgestattet mit einer perfekten Infrastruktur! Auch das beliebte Knoblauchsland mit diversen Sportvereinen liegt direkt vor der Haustüre.

Durch den öffentlichen Nahverkehr hat der Stadtteil über Bus und Straßenbahn sowie die nahegelegene Erlanger Straße Anschluss an die Nürnberger Innenstadt und ist nicht weit vom Nürnberger Flughafen entfernt. Über kurze Autofahrdistanzen gelangt man schnell ins Zentrum, sowie auch nach Erlangen und auf die Autobahn A3 mit Anschluss in sämtliche Richtungen.



**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.**



































