



## 90475 Nürnberg

Geräumiges, gemütliches

Reihenmittelhaus mit schönem Garten in Moorenbrunn



**430.000 €**

Kaufpreis

**101 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**161 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Dr. Schaefer Immobilien**

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

[henrici@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:henrici@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	161 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1970
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1970
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Gas-Brennwertgerät ecoTEC (Vaillant) aus 2023  
Holz-Isolierglasfenster aus dem Baujahr



## Beschreibung

Sie suchen ein gemütliches und geräumiges Zuhause in einer beliebten Lage? Dann ist dieses charmante Reihenmittelhaus in Moorenbrunn genau das Richtige für Sie! Das Haus bietet Ihnen auf 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche vier Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Weitere Nutzflächen befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss mit zusätzlichen gut 25 m<sup>2</sup> und zwei Zimmern und sowie im Keller. Die Highlights sind der sonnige Garten mit einer Terrasse, auf der Sie entspannen oder grillen können sowie die neu installierte Gas-Brennwert-Heizung der Marke Vaillant für knapp 13.000 EUR. Das Haus ist gepflegt und verfügt über einen Kamin im Wohnzimmer, der weiter für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Es hat viel Potenzial und lässt Ihnen Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. So ist das Bad im Originalzustand erhalten und bietet Spielraum für Ihre individuellen Wünsche. Eine Renovierung des Bades wäre eine lohnende Investition, die den Wert und den Komfort dieser Immobilie deutlich erhöhen würde. Sie könnten zum Beispiel neue Fliesen verlegen, moderne Armaturen installieren oder eine bodengleiche Dusche einbauen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!  
Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>; weitere Nutzflächen ca. 54 m<sup>2</sup> Keller- Dachflächen.  
Baujahr 1970  
Grundstück: ca. 161 m<sup>2</sup>

## 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 und ein Kindergarten. 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

Traumhaftes Reihenmittelhaus in Moorenbrunn! 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Kamin, Garten, Terrasse. Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>, Nutzflächen ca. 54 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 161 m<sup>2</sup>. Baujahr 1970. Bad im Originalzustand mit viel Gestaltungsspielraum. Renovierung lohnt sich! Top Lage mit guter Anbindung und Infrastruktur. Schnell zugreifen und Besichtigungstermin vereinbaren! Dieses Haus wird Sie begeistern!









