

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

### Ein Zuhause mit Herz: Perfektes 5-Zimmer RMH in Thon



Objekt-Nr. OM-385771

#### Reihenhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Selce

Kilianstrasse 74  
90425 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	158,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	118,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das familienfreundliche und frisch sanierte Mittelhaus liegt in begehrter Lage in Nürnberg-Thon und begeistert mit seinem eingewachsenen und intakten Wohngebiet mit vielen Familien und seiner Nähe zur Natur.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über drei Wohngeschosse und ca. 120 m<sup>2</sup>. Highlight ist der offene Wohn- und Küchenbereich mit anschließender sonnendurchfluteter Südterrasse. Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene (Schlaf-) Zimmer und ein Tageslichtbad. Im Dachgeschoss befindet sich ein weitläufiges Studio, das ideal als privater Rückzugsraum, Gästezimmer oder modernes Home-Office gestaltet werden kann. Als zusätzlichen Komfort, haben wir ein komplettes zusätzliches Bad in das Dachgeschoss gebaut. Ein Hobbyraum, Hauswirtschafts- und Abstellflächen sind im Untergeschoss untergebracht.

Die Sanierung erfolgte mit viel Liebe zum Detail und einem feinen Gespür für Ästhetik. Hochwertiges Eichenholz und ein zeitgemäßes Baddesign betonen das warme und einladende Ambiente. Hervorzuheben ist die neue Energieeffizienzklasse A dieses Hauses. Beheizt wird mittels einer hochmodernen Samsung Luft- Wasser-Wärmepumpe für einen nachhaltigen Energieverbrauch.

Ein ideales Heim für Familien, die die Balance zwischen bewährtem Stil und modernen Annehmlichkeiten suchen. Das Haus wurde von uns zu Präsentationszwecken stilvoll möbliert; die Einrichtung ist nicht Bestandteil des Kaufangebots und wird nach dem Verkauf entfernt.

Die Garage kann optional für 15.000€ erworben werden.

## Ausstattung

- Eichen-Parkettboden mit matter und atmungsaktiver Naturöl-Oberfläche (zertifiziert mit dem deutschen Umweltzeichen „Blauer Engel“ ); weiße Sockelleisten
- moderne, hellgraue Fliesen (60 x 60 cm) im Eingangsbereich, Küche und WC
- Laminat im Hobbyraum
- Tageslichtbad gestaltet mit großformatigen beigefarbene Fliesen, Badewanne, eckiges Waschbecken mit dunkelgrauem Unterbauschrank, WC mit Vorwand, Stromanschluss für einen beleuchteten Spiegel
- Bad im Dachgeschoss gestaltet mit großformatigen beigefarbene Fliesen, Dusche, eckiges Waschbecken mit dunkelgrauem Unterbauschrank, WC mit Vorwand, Stromanschluss für einen beleuchteten Spiegel
- Gäste-WC mit Vorwand, eckigem Waschbecken und dunkelgrauem Unterbauschrank
- hochwertige Kunststofffenster von Schüco, 3-fach isolierverglast, mit Rollläden im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss; anthrazitfarbene Kunststofffenster von Schüco in Bad und WC, 3-fach-verglast; Dachfenster aus Holz, 2-fach-verglast
- Garten mit Süd-Ausrichtung inkl. Beuchtung
- Balter Video-Türsprechanlage mit LCD-Farb-Bildschirm
- Außenleuchte am Eingang mit Bewegungsmelder
- Beheizter Hobbyraum und Kellerflur
- Komplette LAN-Verkabelung vorhanden. Der Anschluß der LAN-Verkabelung ist dem Käufer überlassen und wird nicht vom Verkäufer übernommen. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Die Garage kann optional für 15.000€ erworben werden.

**Lage**

Das Reihenhaus befindet sich in der Kilianstraße 74 im beliebten Nürnberger Stadtteil Thon. Thon zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Norden der Stadt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt aus.

Thon bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Apotheken. Die Nähe zur Bundesstraße 4 gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie an die Autobahn A3. Der Nürnberger Flughafen ist in etwa 10 Minuten erreichbar .

Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Straßenbahnlinie 4 sowie mehrere Buslinien verbinden Thon mit dem Stadtzentrum und umliegenden Stadtteilen .

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, die Grundschule am Thoner Espan sowie das ökumenische Gemeindezentrum St. Clemens/St. Andreas, das sowohl evangelische als auch katholische Angebote unter einem Dach vereint .

[onlinestreet.de](https://onlinestreet.de)

Die Lage der Pellwormer Straße 38 kombiniert die Vorteile eines ruhigen Wohngebiets mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer umfassenden Infrastruktur, was sie zu einem attraktiven Standort für Familien, Berufstätige und Senioren macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



# Exposé - Galerie



Flur



Nordseite

# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

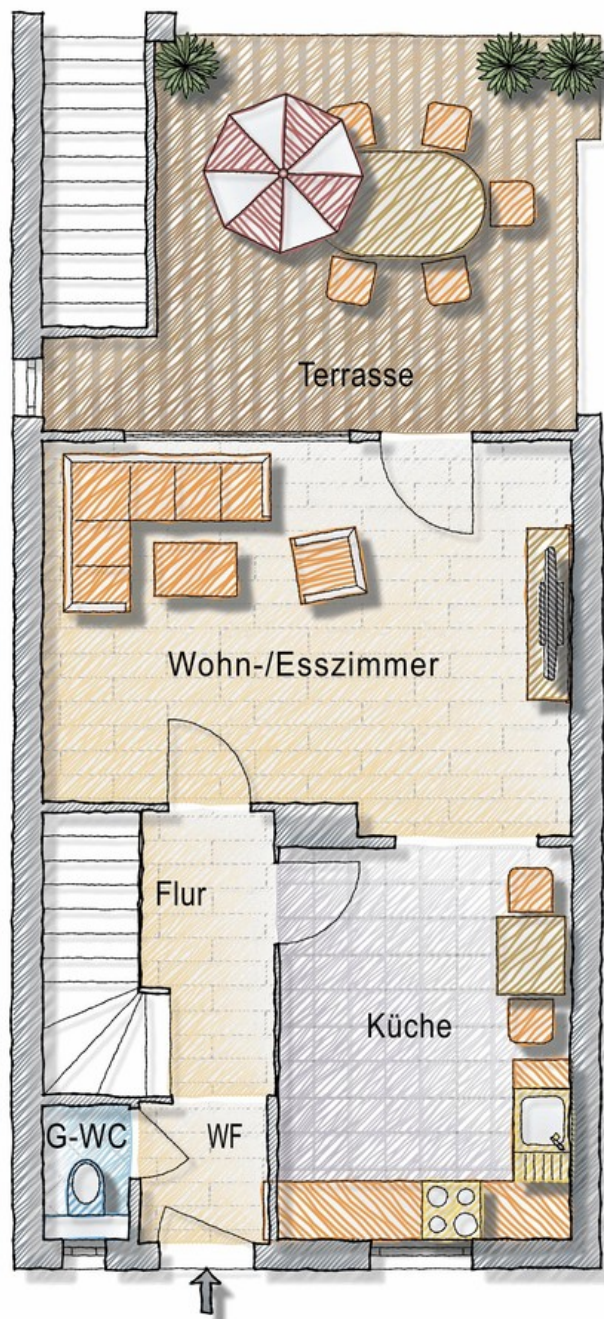


# Exposé - Galerie





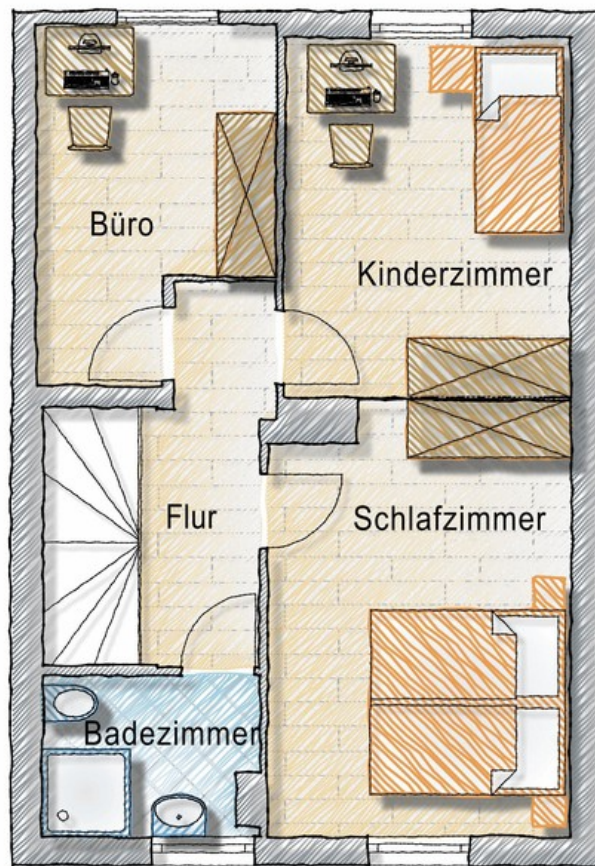
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

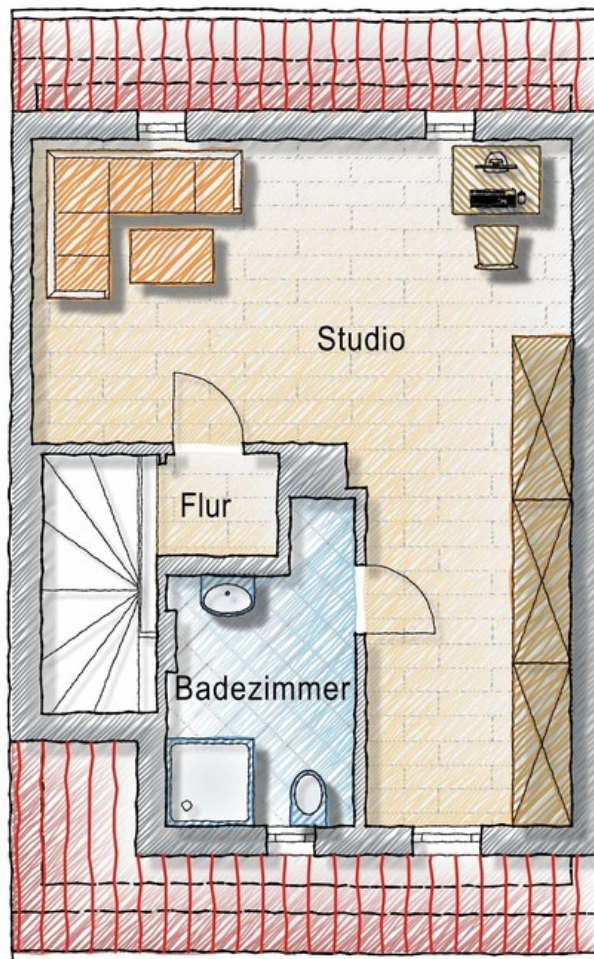


# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss