

# Exposé

**Reihenendhaus in Nürnberg**

**Erstbezug nach komplett Sanierung - Wunderschönes  
Reiheneckhaus Kilianstraße**



Objekt-Nr. OM-386748

**Reihenendhaus**

Verkauf: **699.000 €**

90425 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Reiheneckhaus in der begehrten Kilianstraße im Nürnberger Norden vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und energieeffiziente Ausstattung in bester Lage. Auf rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen fünf helle Zimmer zur Verfügung, die sich perfekt für Familien eignen.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der mit seiner Offenheit und Helligkeit eine besonders einladende Wohnatmosphäre schafft. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und lassen die Räume noch großzügiger wirken.

Das Haus wurde kürzlich umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen und neuwertigen Zustand. Helle Parkettböden und geschmackvolle Fliesen verleihen dem Interieur eine warme und freundliche Ausstrahlung. Auch energetisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet, bietet es nachhaltigen Wohnkomfort, der nicht nur gut für die Umwelt ist, sondern auch langfristig Kosten spart.

Durch die Ecklage profitiert das Haus von einem besonders hohen Lichteinfall sowie einem schönen Gartenbereich, der viel Platz zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Genießen bietet. Damit verbindet dieses Reiheneckhaus stilvolles Wohnen mit einer familienfreundlichen Umgebung und hervorragender Lage in Nürnberg Nord.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten und familienfreundlichen Raumaufteilung, die auf allen Ebenen viel Platz zum Leben und Wohlfühlen bietet. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine Helligkeit und Offenheit zum zentralen Treffpunkt des Familienlebens wird. Hier ist genügend Raum für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ideal ab.

Im Obergeschoss befindet sich das sehr großzügige Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zu einem herrlichen Balkon – ein wunderbarer Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Ein helles Kinderzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad ergänzen diese Etage und bieten hohen Wohnkomfort.

Das Dachgeschoss hält zwei weitere freundliche Zimmer bereit, die sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume nutzen lassen. Dank der Fenster sind die Räume lichtdurchflutet und vielseitig gestaltbar – ob für die Kleinen zum Spielen oder für persönliche Projekte.

Im Kellergeschoss befindet sich der Technikraum mit moderner Wärmepumpe sowie ausreichend Platz für Waschküche und Trockner. Ein großer Hobbyraum bietet hier zusätzliche Möglichkeiten – ob für eine Tischtennisplatte, eine Carrera-Bahn oder als privater Fitnessbereich.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich große Garten, der in dieser zentralen Lage seinesgleichen sucht. Hier können Sie entspannt im Sonnenstuhl verweilen, Kinder unbeschwert spielen lassen oder mit grünem Daumen beim Gärtnern erholsame Stunden genießen – ein echtes Refugium mitten in der Stadt.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Wir freuen uns über Ihre Anfrage inkl. der Angabe einer Telefonnummer, damit wir gemeinsam mit Ihnen direkt einen Besichtigungstermin ausmachen können.

## **Lage**

Das Reiheneckhaus befindet sich in der beliebten Kilianstraße im gefragten Nürnberg Nord, einer Wohngegend, die für ihre hohe Lebensqualität und die ausgezeichnete Infrastruktur geschätzt wird. Die Lage vereint die Ruhe eines familienfreundlichen Stadtteils mit der unmittelbaren Nähe zum urbanen Leben. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Nürnberger Zentrum, während Sie zugleich von einer hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren. Autofahrer gelangen über die B4 und die A3 schnell in alle Richtungen, und auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Bus, Straßenbahn und U-Bahn sorgen für kurze Wege und schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt.

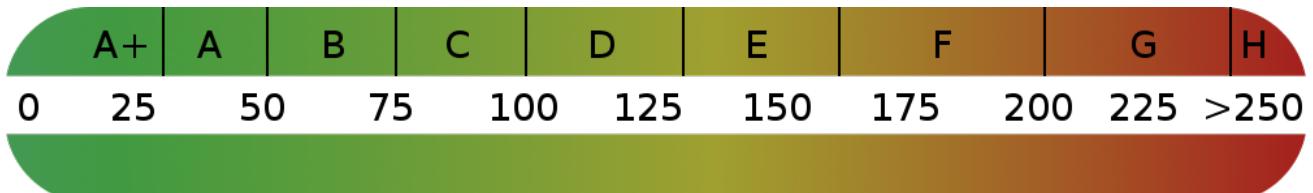
Für Erholung im Grünen bieten sich gleich zwei besondere Highlights an. Der weitläufige Marienbergpark lädt zu Spaziergängen, Sport und entspannten Stunden im Freien ein, während das nahegelegene Knoblauchsland mit seiner ländlichen Idylle eine ganz besondere Atmosphäre schafft und den perfekten Ausgleich zum Stadtleben bietet. Damit verbindet die Lage auf einzigartige Weise die Vorzüge urbaner Nähe mit vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung im Grünen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer vorderer Teil

# Exposé - Galerie



Ansicht Wohnzimmer III



Blick auf die Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



Blick auf die Sonnenterrasse 2



Ruheoase Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Ruheoase Schlafzimmer II



Blick ins traumhafte DG

# Exposé - Galerie



Blick ins traumhafte DG Detail



Energiesparen mit Wärmepumpe