

Exposé

Reihenhaus in Nürnberg

Neu saniertes Reihenhaus in N-Gebersdorf nahe U-Bahnstation inkl. Garage + Stellplatz und Keller



Objekt-Nr. OM-411058

Reihenhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Sachs

Zirndorfer Str. 9
90449 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	49,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne Reihenhaus wurde komplett saniert: Elektrik, Sanitäranlagen, Bäder, Gäste-WCs, Leitungen/Stränge, Wände, Böden, Terrasse, Außenanlagen uvm.

Darüber hinaus wurden einige Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz durchgeführt. Dafür wurde ein offizieller Sanierungsfahrplan erstellt. Die Gebäudehülle wurde gedämmt (WDVS) und neu verputzt. Die Kellerdecke wurde ebenfalls gedämmt und alle Dachflächenfenster (in neue Energie Plus DFF) ausgetauscht.

Neben dem Reihenhaus ca. 140m² mit Keller ca 48m² gehört eine Garage inkl. Wallbox und ein weiterer Außen-Stellplatz.

Ausstattung

Wunderschön saniertes Reihenhaus in N-Gebersdorf!

Energetische Maßnahmen: Dämmung der Gebäudehülle (WDVS) und der Kellerdecke. Des Weiteren wurden neue Dachflächenfenster (Energie Plus) installiert.

Komplett Sanierung des Gebäudes inkl. Elektrik, Sanitäranlagen, Bäder, Gäste-WCs, Leitungen inkl. Hauptstrang, Heizungswartung, Wände, Böden, Terrasse, Außenanlagen uvm.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Willkommen in der attraktiven Zirndorfer Straße 9 — einem echten Wohnjuwel im beliebten Stadtteil Gebersdorf im Südwesten Nürnbergs. Die ruhige, gepflegte Wohnstraße verspricht beste Nachbarschaft und hohe Lebensqualität für Familien, Paare oder alle, die ein entspanntes, stadtnahes Zuhause suchen.

Doch das ist nicht alles — die Lage begeistert auch mit hervorragender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Naherholungsangebote liegen nur wenige Schritte entfernt. Grünflächen, Sportangebote und Spielplätze machen Gebersdorf zum perfekten Wohnort für alle Generationen.

Mobilität der Zukunft — U-Bahn nur 500m entfernt!

Ein ganz entscheidendes Plus: Der Ausbau der U3 (Nürnberg U-Bahn) der VAG Verkehrs-Aktiengesellschaft Nürnberg wird aktuell bis nach Gebersdorf verlängert. Mit der geplanten Eröffnung des neuen U-Bahnhof Gebersdorf im Jahr 2027 wird Ihr neues Zuhause über eine hochmoderne, vollautomatische U-Bahn-Anbindung verfügen — bequemer und schneller als jemals zuvor.

Damit gewinnen Sie nicht nur Komfort im Alltag, sondern profitieren auch langfristig von einer starken Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

Warum Zirndorfer Straße 9?

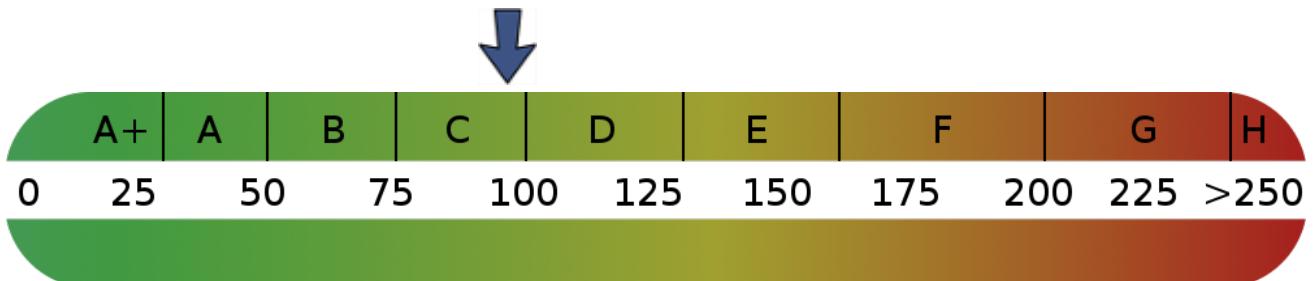
- Ruhige Wohnlage mit Nachbarschaftscharakter, dennoch stadtnah und gut angebunden.
- Beste Versorgung: Einkauf, Schulen, Kindergärten, Freizeit — alles in Reichweite.
- Zukunftssicher: Mit der neuen U-Bahn Haltestelle in Gebersdorf gewinnt der Standort große Bedeutung — ideal für Pendler, Familien und Käufer mit Blick auf Wertentwicklung.
- Wohnqualität und Potenzial: Perfekte Kombination aus heute schon attraktivem Wohnumfeld und morgen sehr guter ÖPNV-Anbindung - neue U-Bahn Haltestelle 500m entfernt!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,14 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Treppe EG

Exposé - Galerie



WZ



WZ

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Wohnküche



Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG ehem. Kind 1



Bad 1. OG ehem. Kind 1

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



SZ 1. OG



SZ 1. OG



SZ1 1. OG

Exposé - Galerie



SZ2 1. OG

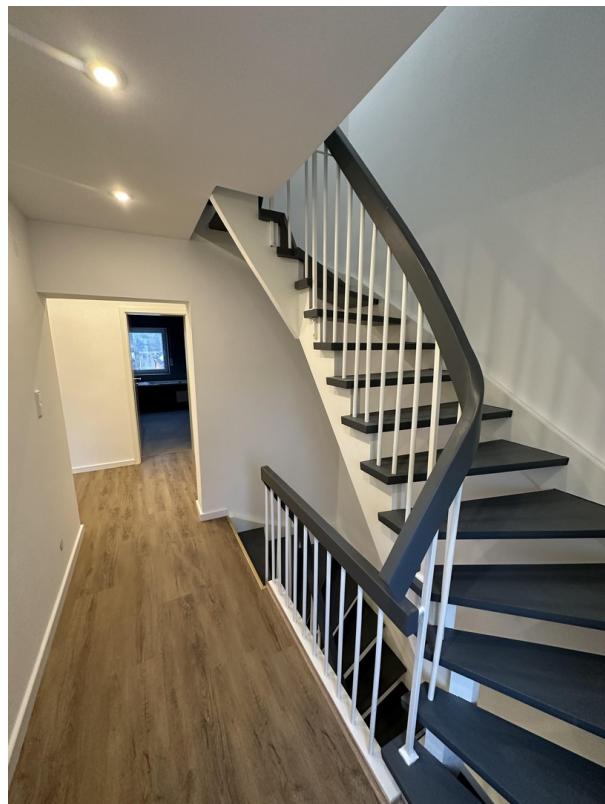


1. OG WC

Exposé - Galerie



1. OG WC



Treppenhaus 1. OG

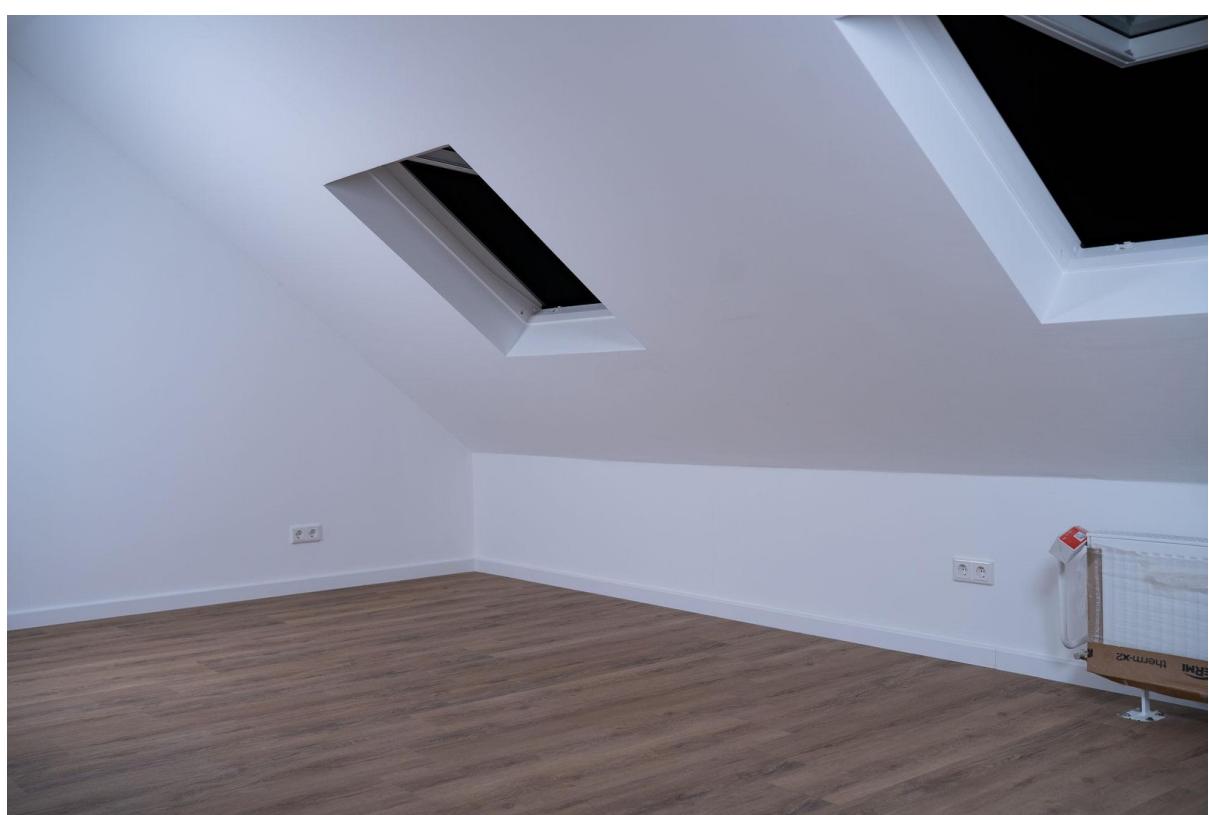
Exposé - Galerie



Treppenhaus 1. OG



DG 1



DG 1

Exposé - Galerie



DG 2



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Keller Ausgang Garten



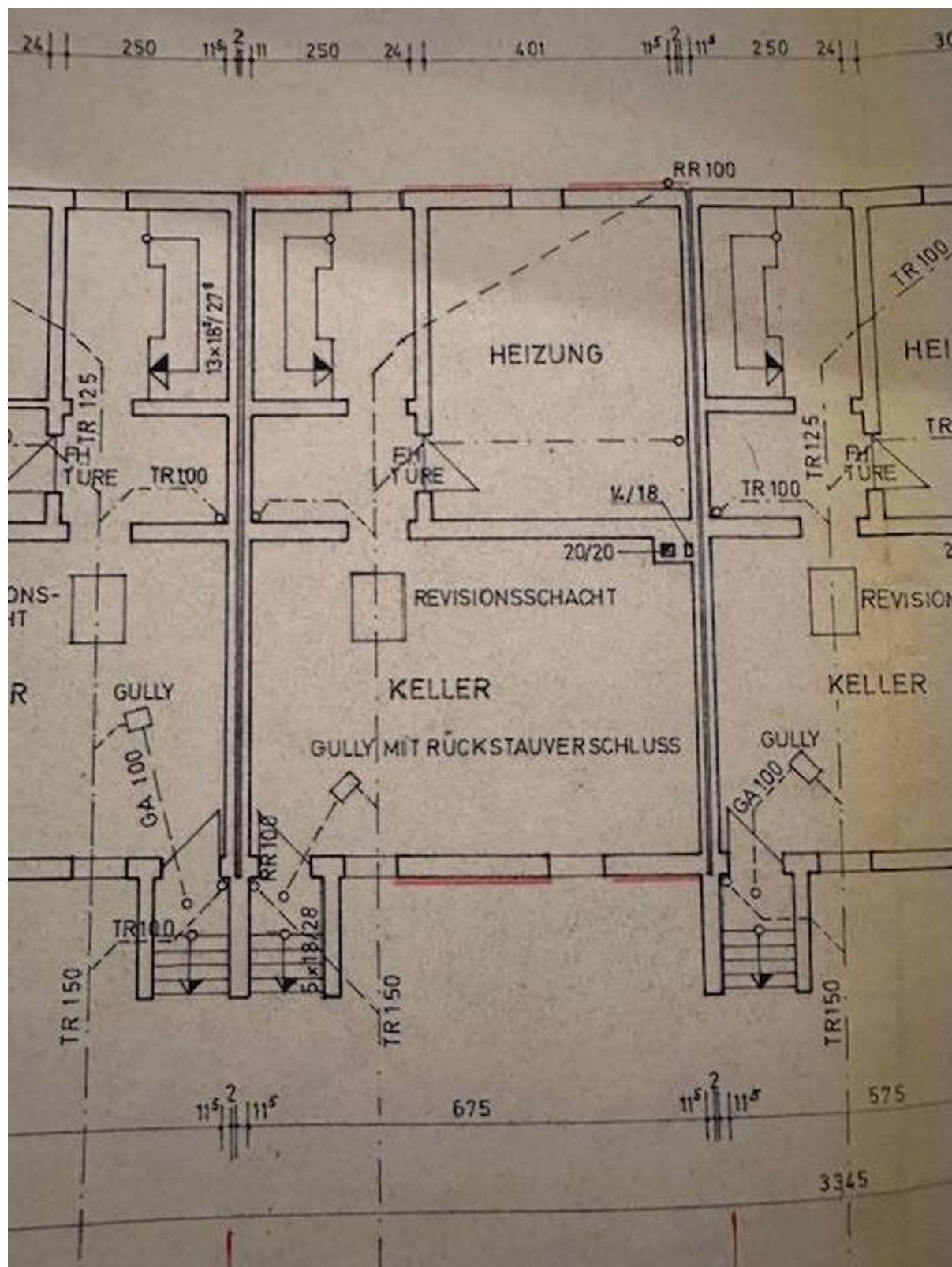
Keller Flur

Exposé - Galerie



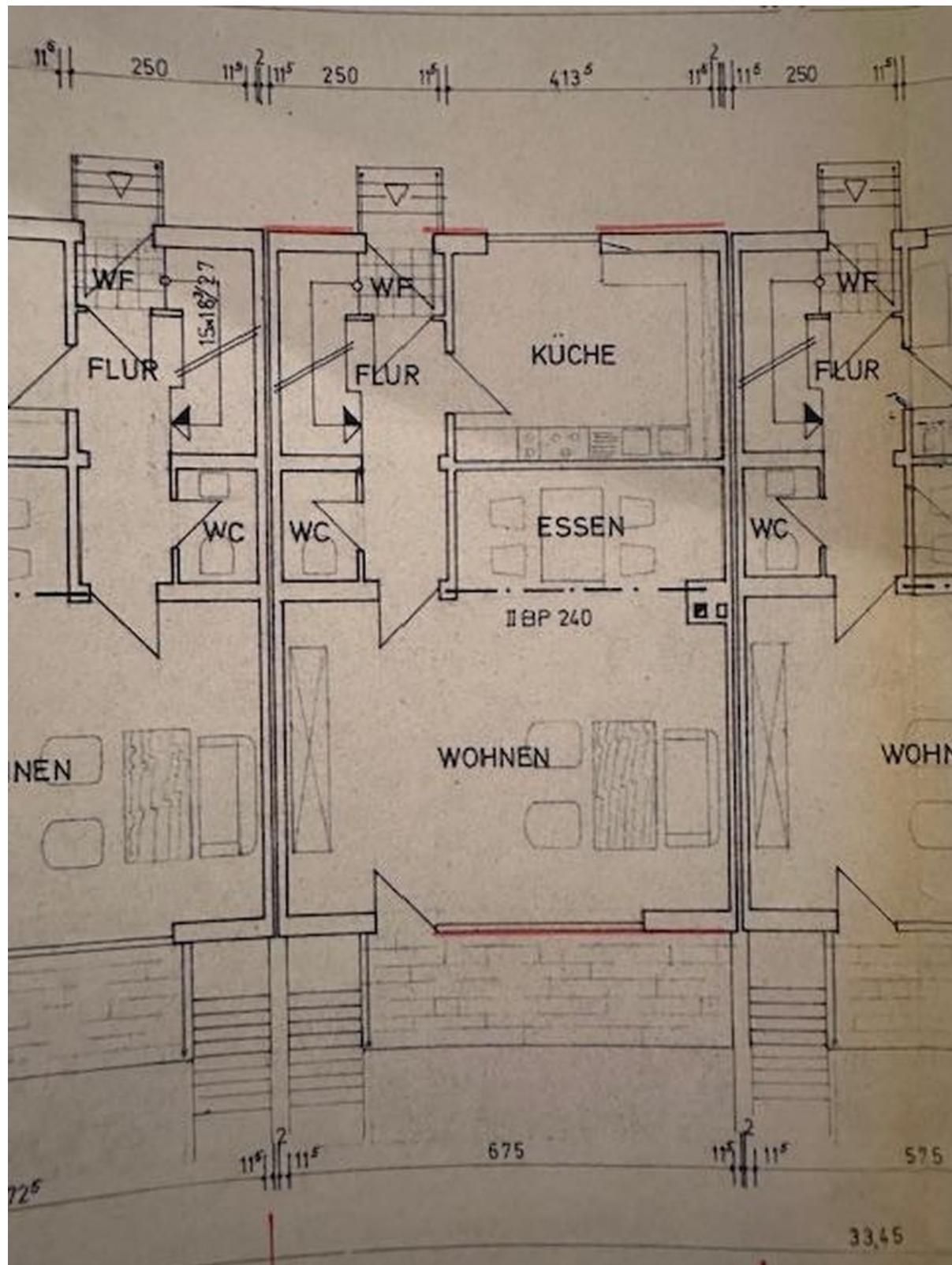
Garage m. Wallbox

Exposé - Grundrisse



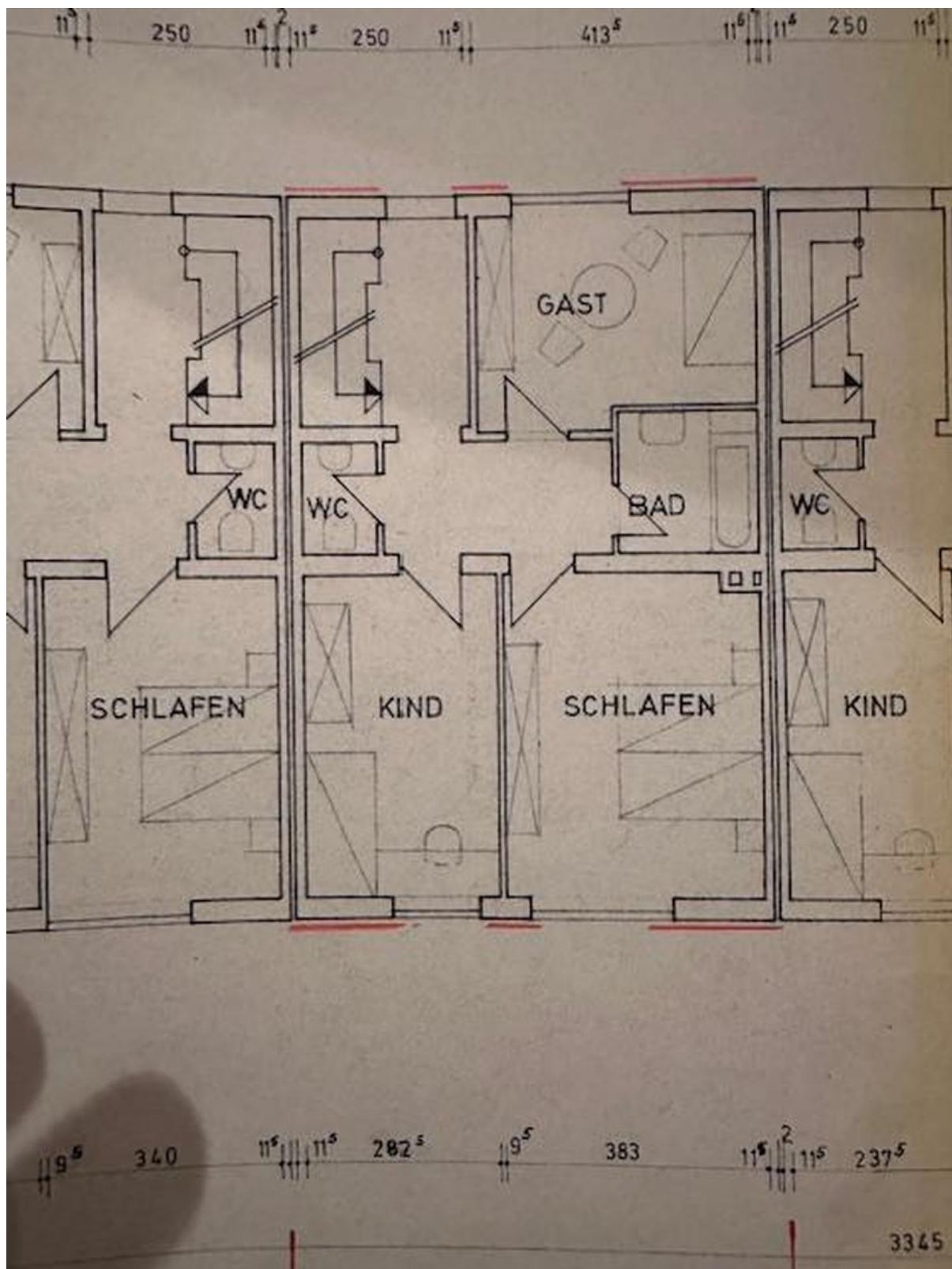
Keller

Exposé - Grundrisse



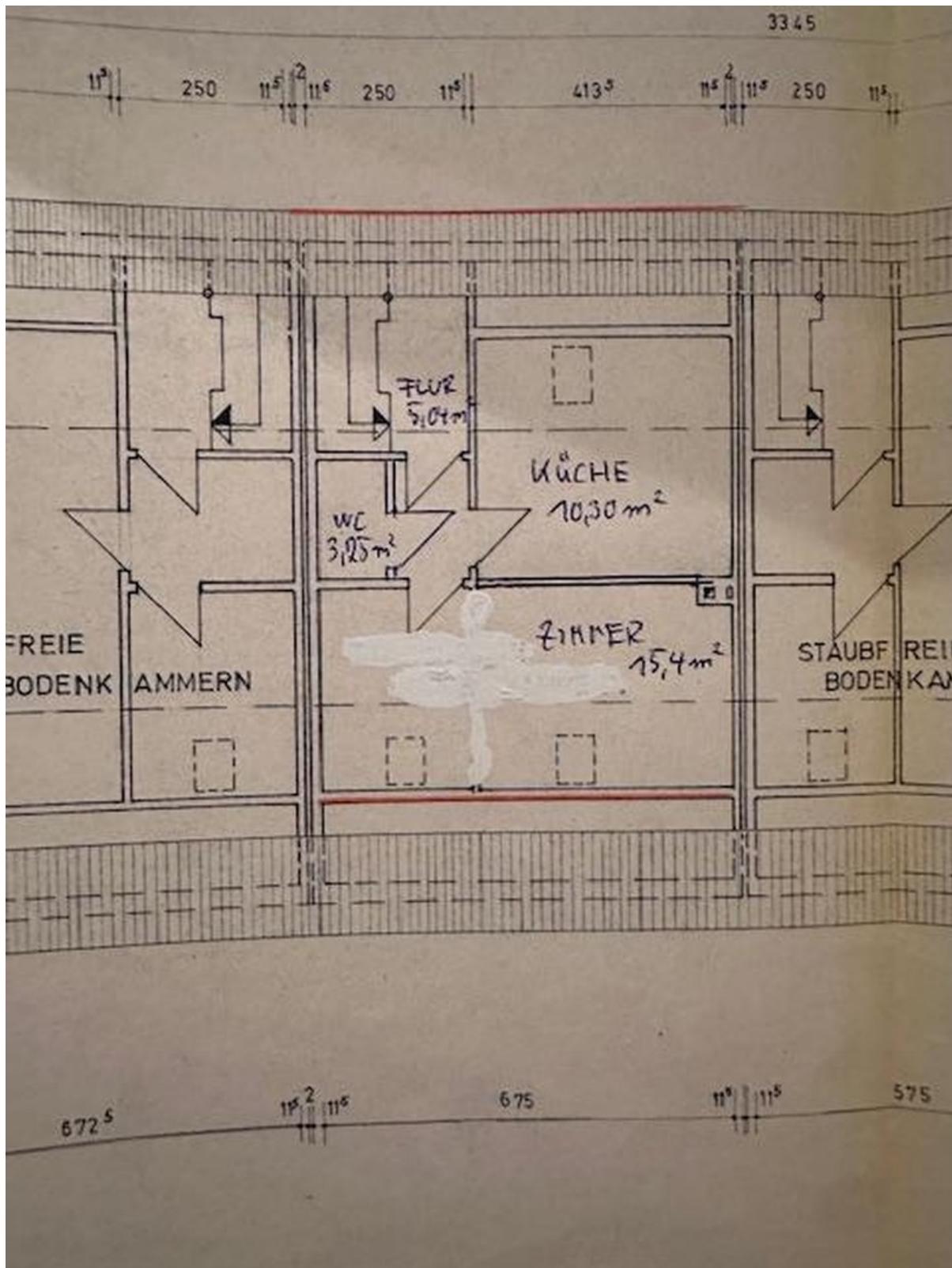
EG

Exposé - Grundrisse



1. OG-neues Bad in Kind!Tausch

Exposé - Grundrisse



DG