

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

### Modernisierter Reihenhaus mit Garten, Terrasse und Pool – Ihr neues Zuhause in Nürnberg-Ziegelstein



Objekt-Nr. OM-412774

#### Reihenhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Lerner

90411 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Reihenhaus aus dem Jahr 1974 wurde 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in neuwertigem Zustand. Mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 255 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet er Raum für Lebensqualität und Entfaltung – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

### Ausstattung

#### 4 Zimmer

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Esbereich
- Helle und geräumige Kinder-/Schlafzimmer
- Zimmer mit direktem Zugang zum Garten
- Sehr geräumiger Keller mit Potenzial für ein weiteres Zimmer

#### 2 Bäder

- Modernes Tageslichtbad mit elektrischer Lichtkuppel und Fußbodenheizung im EG
- Bad mit Wanne und moderner Elektroinstallation im UG
- Neue Fenster, Dach, Böden, Elektro- und Wasserleitungen (Bad & Küche)
- Sanierte Fassade
- Fernwärmeheizung, Warmwasser über Boiler
- Energieeffizienzklasse B

### Außenbereich

- Privater Garten mit Holzterrasse
- Aufstellpool und praktisches Gartenhaus
- Überdachter Fahrradunterstand
- Spielplatz direkt vor der Tür

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

## Lage

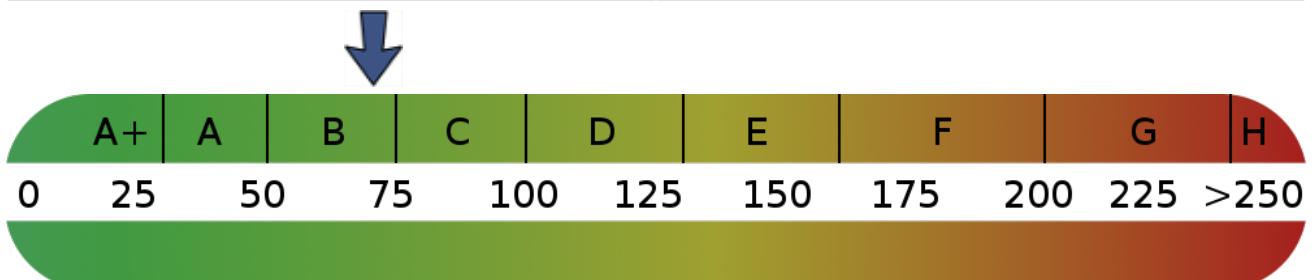
Nürnberg-Ziegelstein zählt zu den begehrten Wohnlagen der Stadt: grün, ruhig und dennoch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

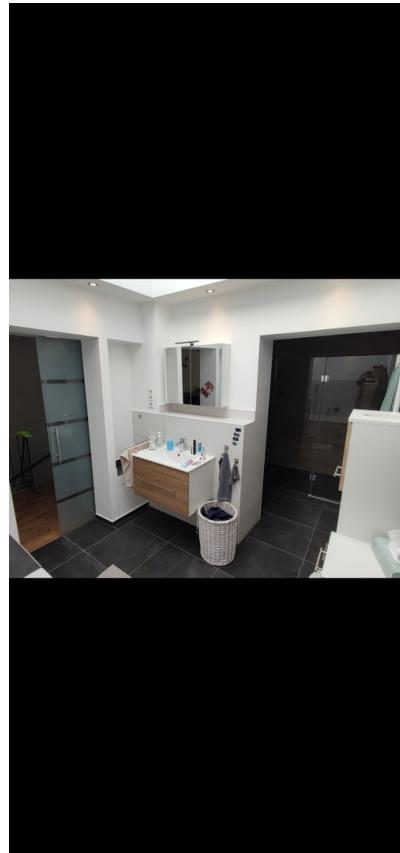
Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



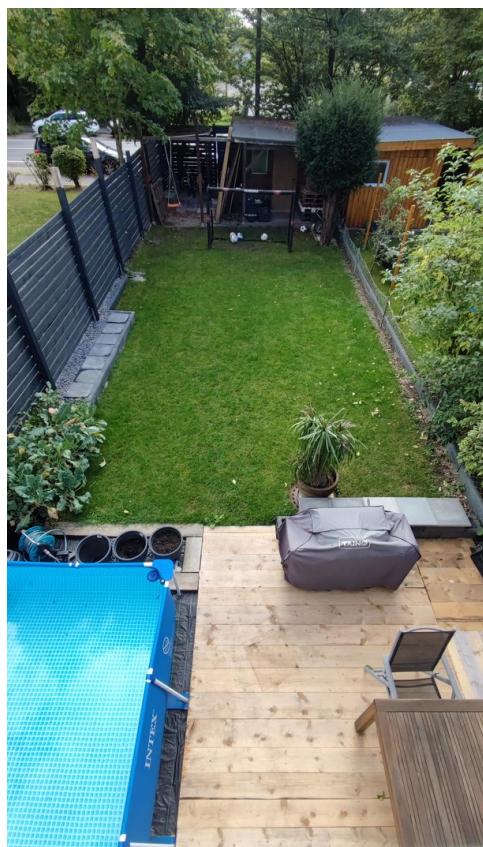
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

