

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

### Reihenmittelhaus direkt am alten Kanal



Objekt-Nr. OM-421516

#### Reihenhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Holzammer

Klingerstraße 7b  
90455 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	182,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Wohnlage direkt am Ludwig-Donau-Main-Kanal. Das Haus wurde 1994 in massiver Ziegelbauweise errichtet und erstreckt sich über drei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> auf einem ca. 144 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dies ist nach Süden ausgerichtet und hat kein direktes Gegenüber.

Es verfügt über einen Keller mit einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und einem bereits ausgebautem Dachgeschoss.

Die Immobilie umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlaf/Kinderzimmer, ein Büro, ein Gästezimmer und ein großer Wohn/Essbereich. Zudem verfügt das Reihenhaus über eine Einbauküche, ein Gäste-WC, ein Bad mit großer Badewanne/WC/Waschtische, ein Bad mit Dusche/WC/Bidet/Waschbecken sowie praktische Nebenflächen im Keller. Ein Garten mit geräumiger Terrasse, der zum entspannen und genießen der Sonne einlädt, ergänzt den Wohnkomfort.

Eine Einzelgarage im nahen Garagenhof kann zusätzlich erworben werden.

Kaufpreis Garage: 15.000 €

Der Verkauf der Garage erfolgt bevorzugt zusammen mit dem Haus.

## Ausstattung

Erdgeschoss ca. 50,38 m<sup>2</sup>

- Wohnen-Essen 34,04 m<sup>2</sup>

Schwedenofen

- Küche 8,48 m<sup>2</sup>

- Flur 3,71 m<sup>2</sup>

- Gäste-WC 1,65 m<sup>2</sup>

- Windfang 2,50 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 20,56 m<sup>2</sup>

- elektrische Markise

- Grillkamin mit Feuerstelle

Garten ca. 48 m<sup>2</sup>

- Biohort Gerätehaus AvantGarde

- Strandkorb

Obergeschoss ca. 50,84 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 19,00 m<sup>2</sup>

- Kind-1 10,02 m<sup>2</sup>

- Kind-2 10,01 m<sup>2</sup>

- Flur 6,16 m<sup>2</sup>

- Bad 5,65 m<sup>2</sup>

Wanne/WC, 2 Waschtische

Dachgeschoss ca. 39,79 m²

- Gast 15,82 m²

Rollladen elektrisch/solarbetrieben

- Arbeiten 13,37 m²

- Flur 6,14 m²

- Bad 4,46 m²

Dusche/WC/Bidet, 1 Wackbecken

Keller ca. 50,00 m²

-Wolf CGS-2-24/200 Gas-Brennwert-Zentrale

Eine Einzelgarage im nahen Garagenhof kann zusätzlich erworben werden.

Kaufpreis Garage: 15.000 €

Der Verkauf der Garage erfolgt bevorzugt zusammen mit dem Haus.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Stadtteil Worzeldorf ist ein bevorzugtes Wohngebiet im Süden Nürnbergs.

Die Nähe zu den südlichen Landschaftsschutzgebieten und die Lage direkt am alten Ludwigskanal sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Die Klingerstraße verläuft als Sackgasse durch ein verkehrsberuhigtes Wohngebiet, das überwiegend mit Reihen- und Einfamilienhäusern bebaut ist.

Gute fußläufige Verkehrsanbindungen sind durch die öffentlichen Buslinien 51, 52, 53 und 651 gegeben, diese Linien verbinden Worzeldorf zuverlässig mit dem Stadtzentrum (ca. 30 min), Klinikum Süd, Kornburg und weiteren südlichen Stadtteilen.

Mit dem PKW sind die Autobahnen A6 und A73 nur wenige Fahrminuten entfernt, in die Innenstadt sind es ca. 15 Minuten.

Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, wie Spazier- und Radwege im Grünen.

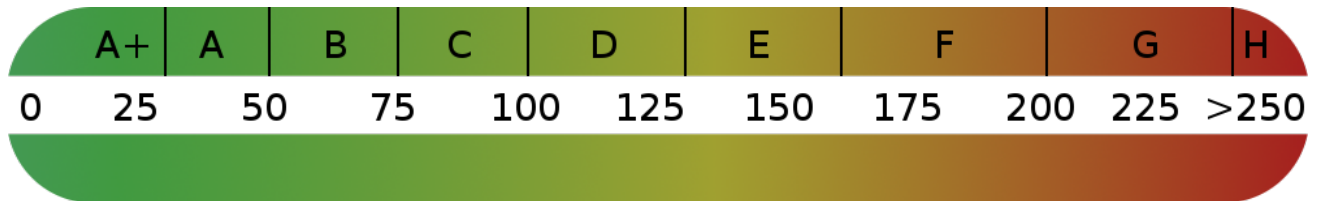
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Terrasse



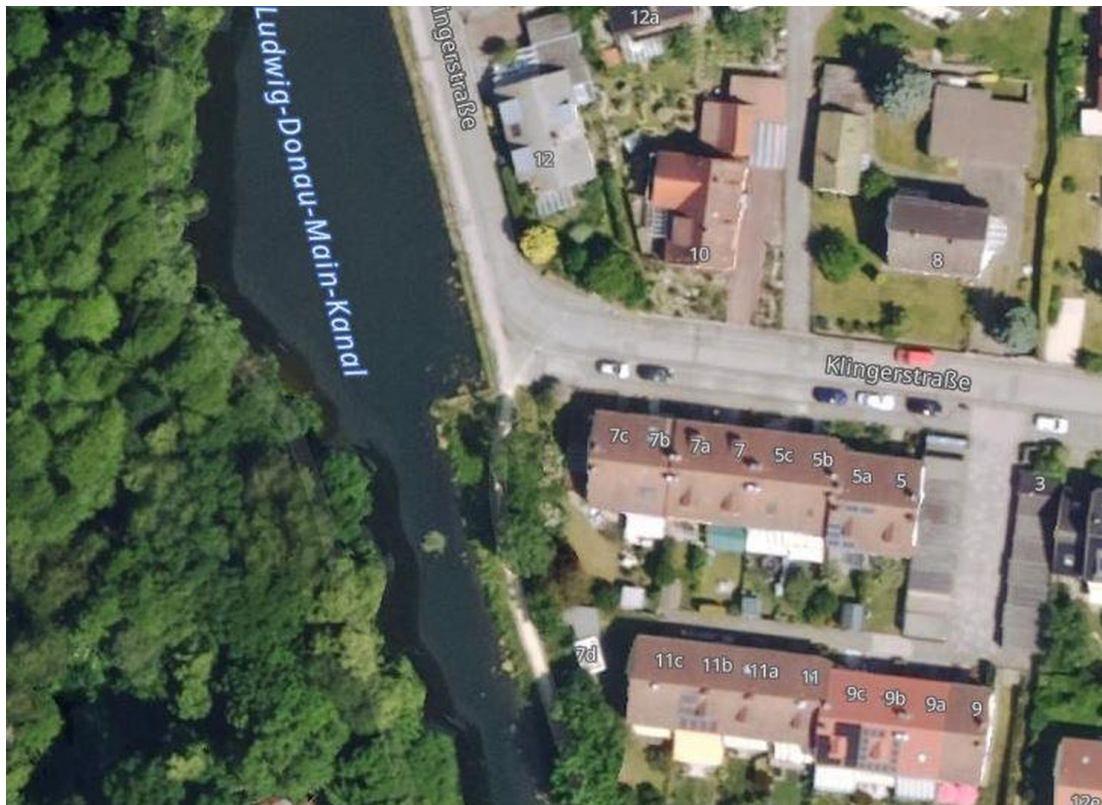
Terrasse



# Exposé - Galerie



DG nach SW



Geoportal Bayern



# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen



# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen



# Exposé - Galerie



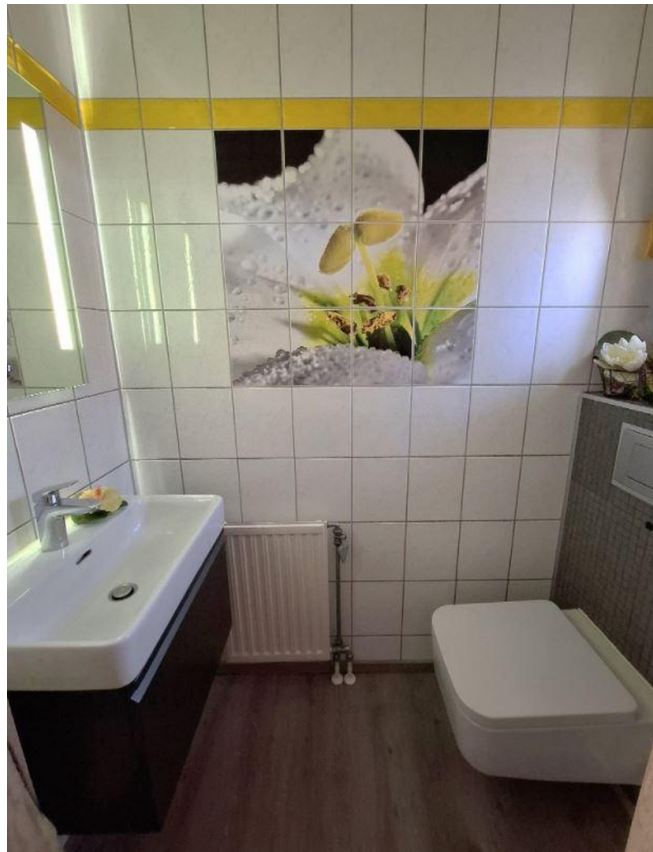
Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Gäste WC



OG Schlafen



# Exposé - Galerie



OG Schlafen



OG Kind 2



# Exposé - Galerie



OG Kind 2



OG Kind 1



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Bad



DG Gast



# Exposé - Galerie



DG Gast



DG Arbeiten

# Exposé - Galerie



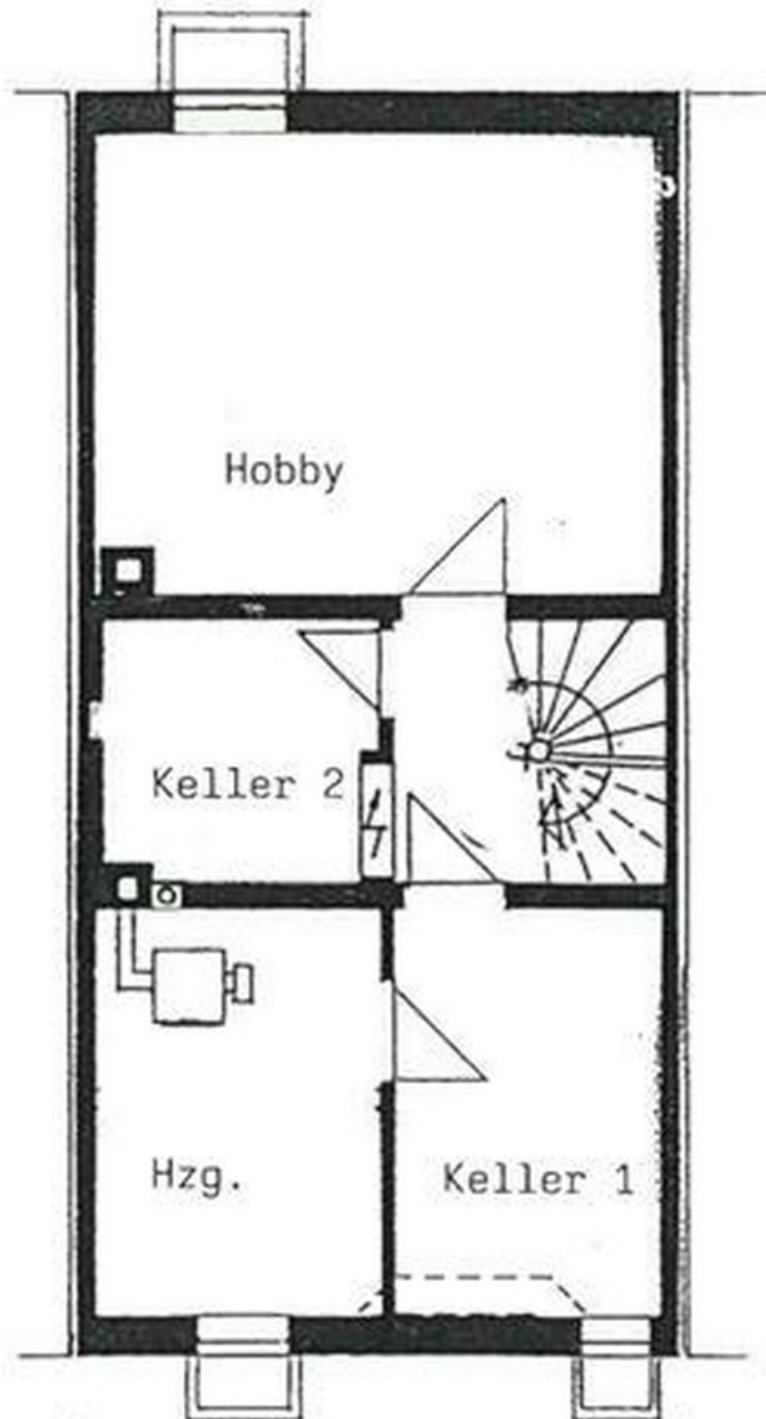
DG Bad



DG Bad

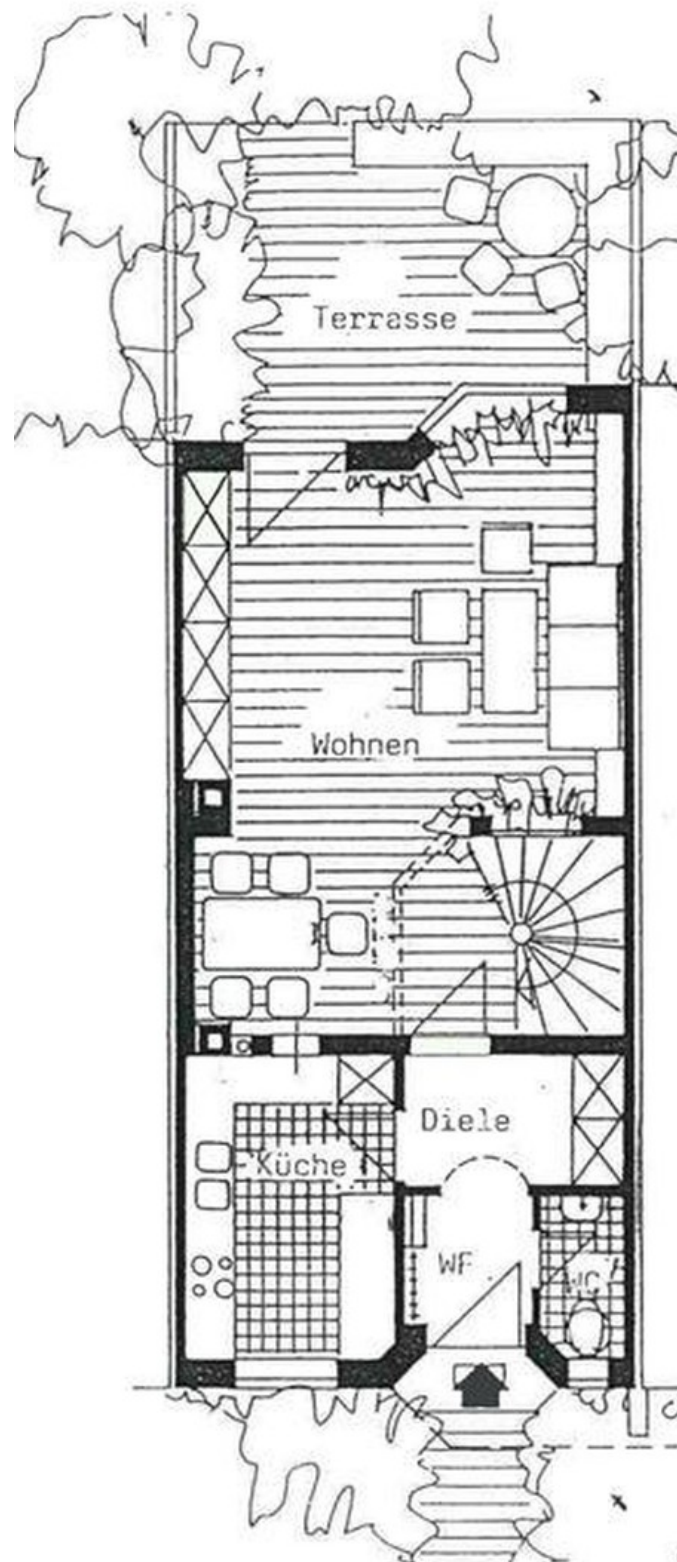


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss

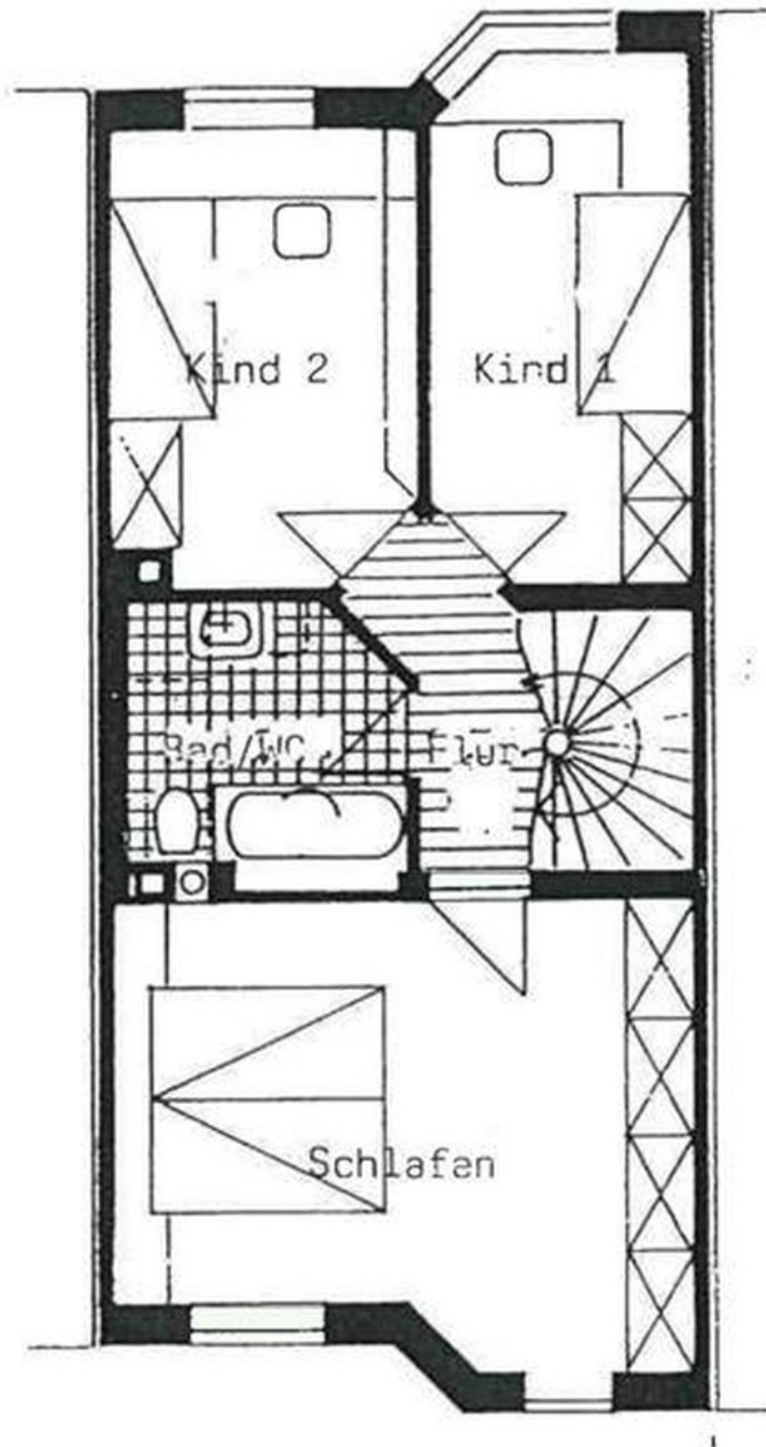
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

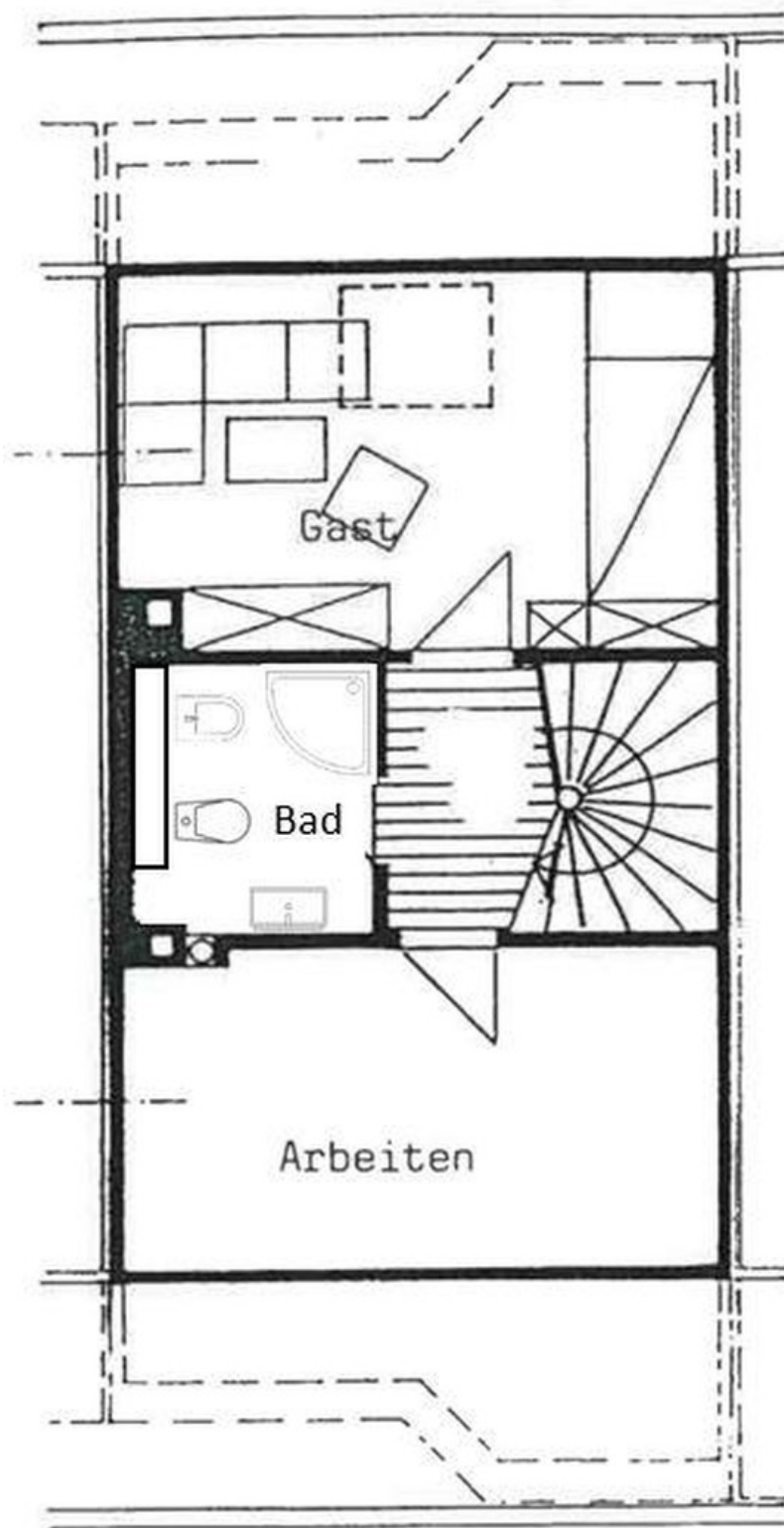


# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss