

Exposé

Reihenhaus in Nürnberg

Reihenmittelhaus Nürnberg-Kornburg



Objekt-Nr. **OM-447471**

Reihenhaus

Verkauf: **475.000 €**

90455 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982
Grundstücksfläche	181,00 m ²
Etagen	3
Zimmer	5,00
Wohnfläche	150,00 m ²
Nutzfläche	60,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Garagen	1
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes Reihenmittelhaus in Kornburg. Ruhige Lage und doch zentral.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohn-Esszimmer und eine Einbauküche, sowie hochwertige Fliesen. Ein Gäste WC, sowie ein weiteres Zimmer.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Bad mit Wanne und Dusche.

Vom Elternschlafzimmer und eines der Kinderzimmer, gibt es Zugang zum Balkon.

Das Dachgeschoss ist ebenfalls über das Treppenhaus erreichbar. Dieser Raum wurde ebenfalls von der Familie bewohnt. Hier sollte man jedoch einiges überarbeiten.

Das Haus ist voll unterkellert und ein Teilbereich wurde als Büro genutzt. Über die Terasse und den Garten, gibt es einen Ausgang der in kurzer Entfernung zur Garage führt.

Ausstattung

Der Gasanschluss ist vom Eigentümer in eigener Regie im Jahre 2016 neu gelegt worden, auch mit sämtlichen Hausanschlüssen. Das Haus hat eine Einbauküche.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Pläne sind spiegelverkehrt, wurden aber beide abgebildet.

Lage

Gute Anbindung an die Stadt Nürnberg. Viel Natur. Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Gute Verbindung zur BAB und Zubringer.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,24 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussenansicht Vorne

Exposé - Galerie



Rückansicht



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

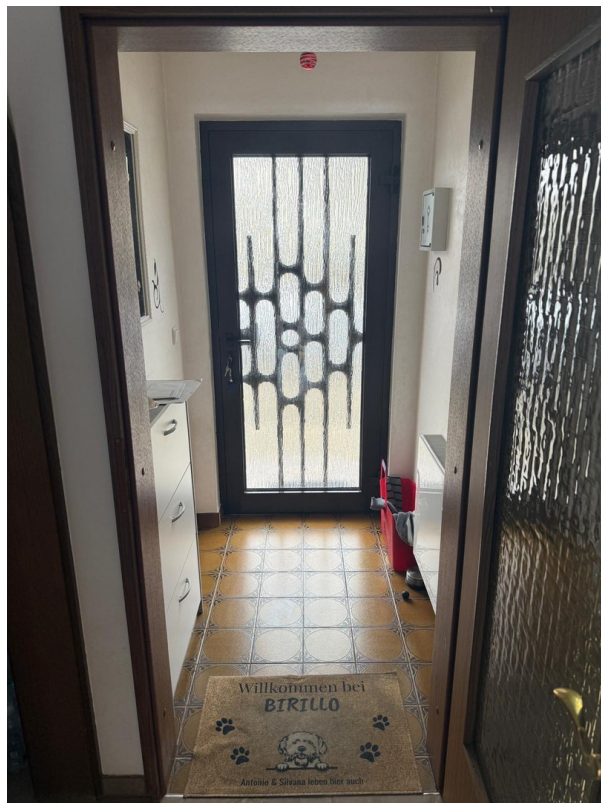


Esszimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Eingang/Windfang

Exposé - Galerie



Gäste WC



Heizung Keller

Exposé - Galerie



Büro Keller



Kinderzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer -Balkon

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



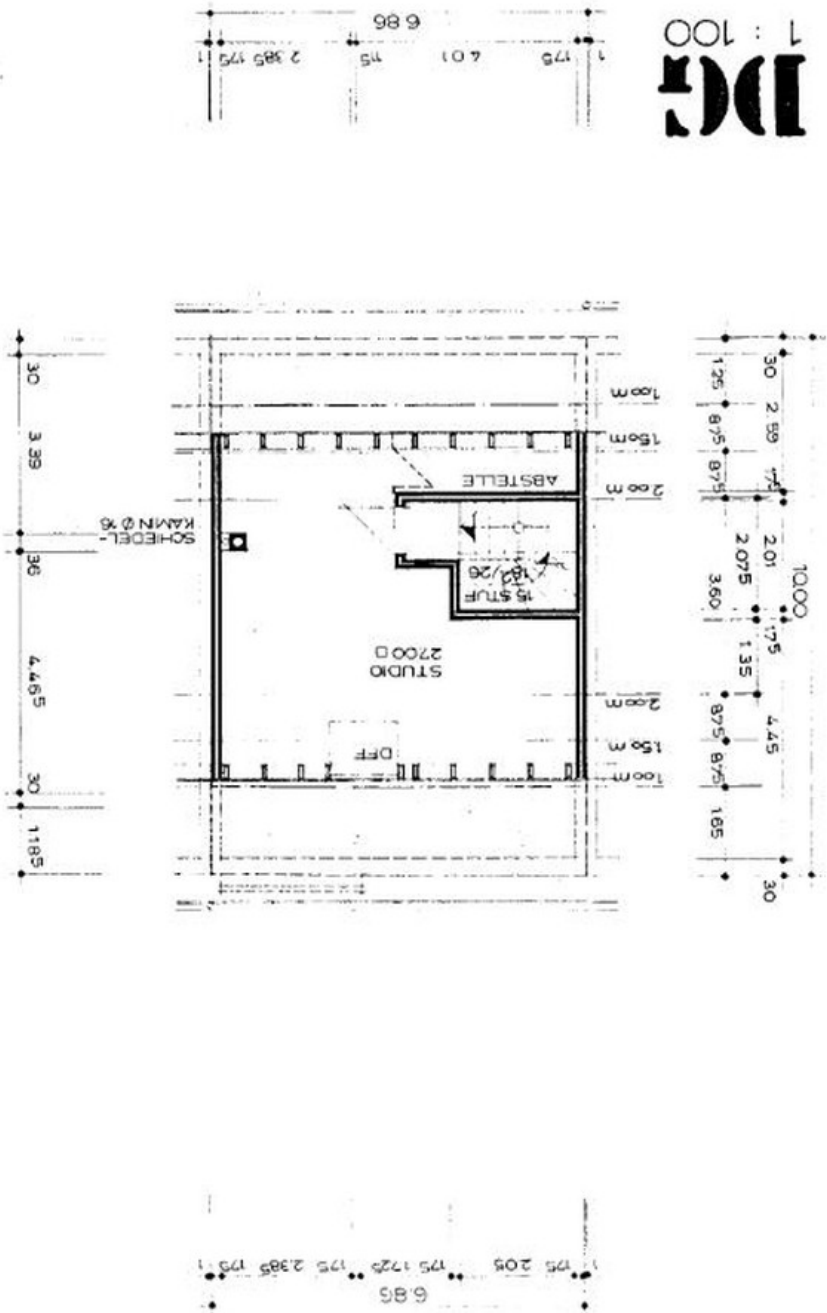
Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



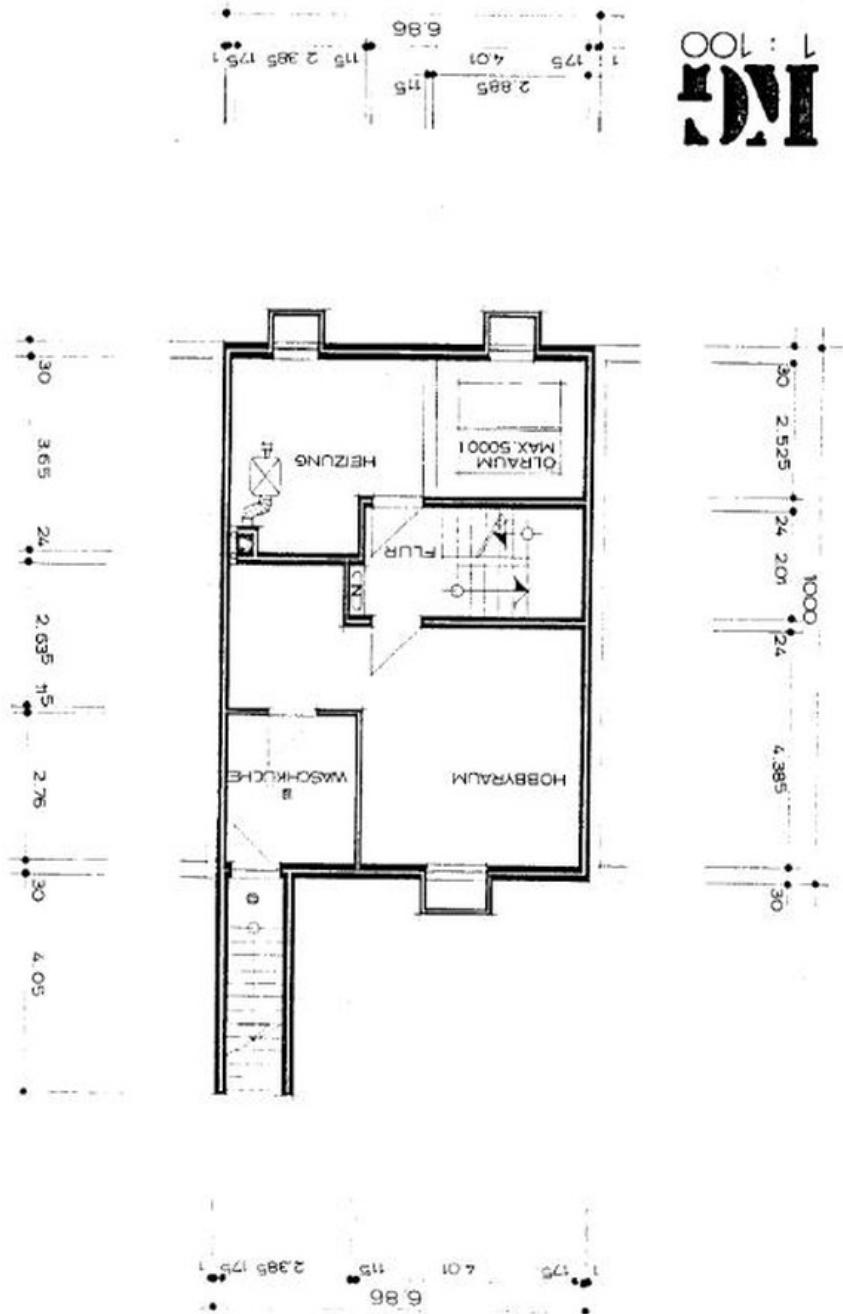
gespiegelter Plan

Exposé - Grundrisse



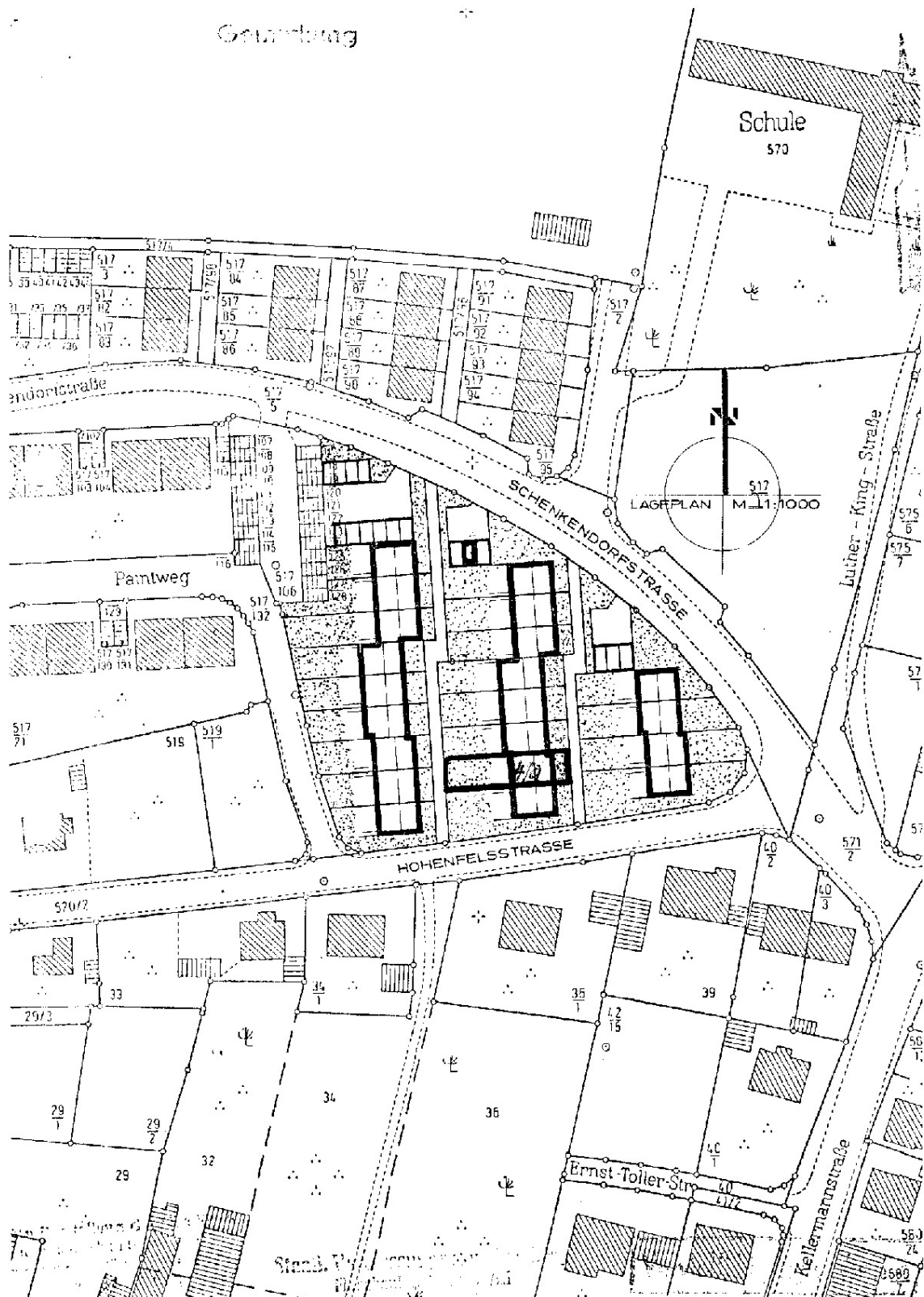
gespiegelter Plan

Exposé - Grundrisse

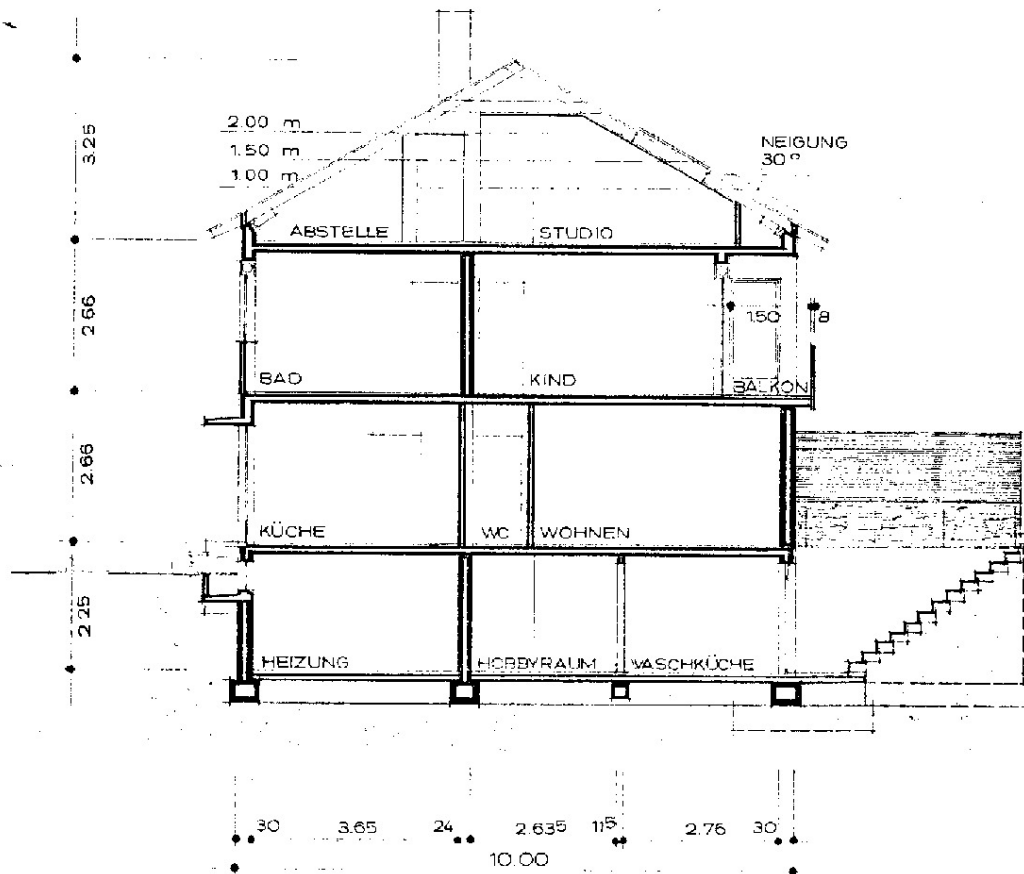


gespiegelter Plan

Exposé - Grundrisse

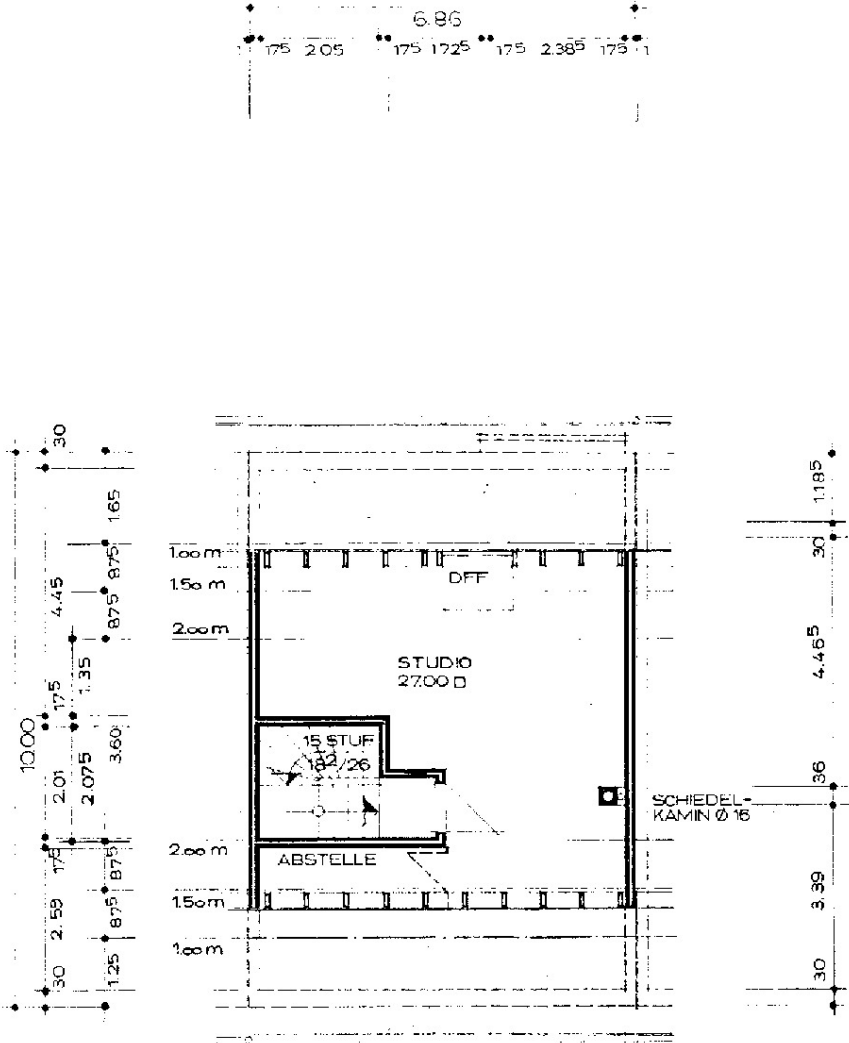


Exposé - Grundrisse

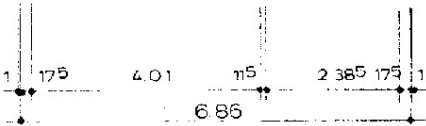


SCHNITT
M 1 : 100

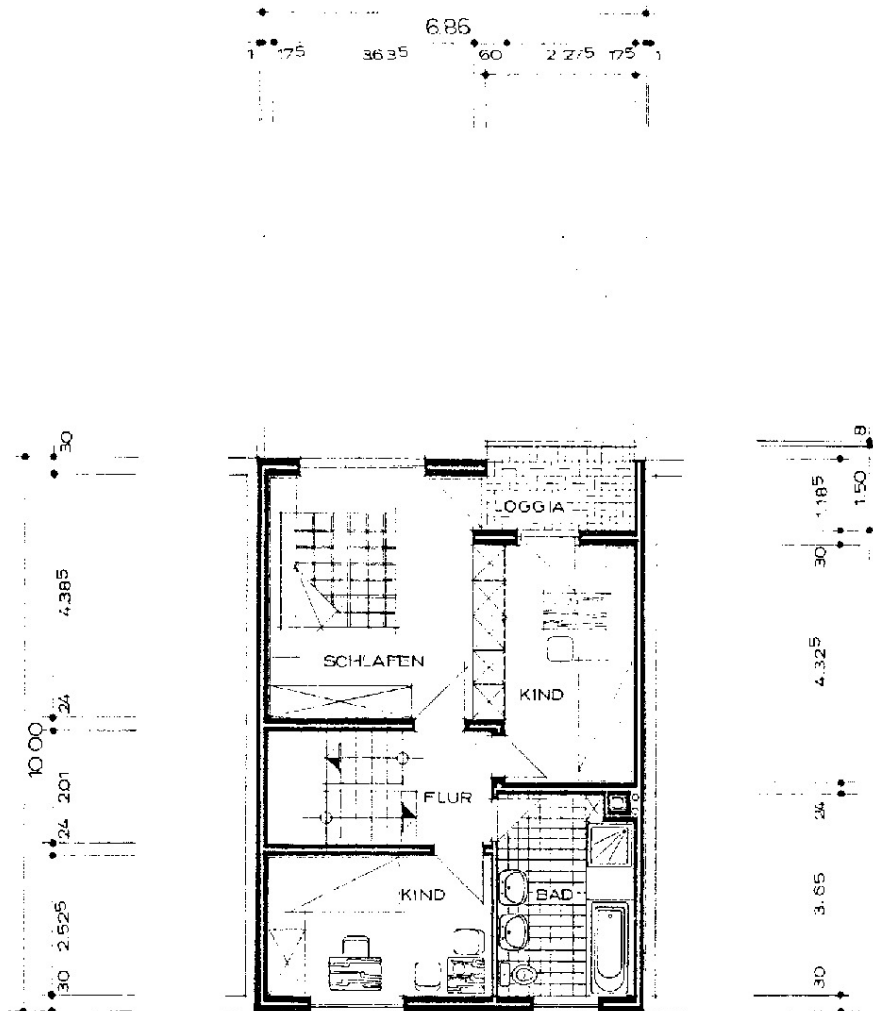
Exposé - Grundrisse



DG
1 : 100



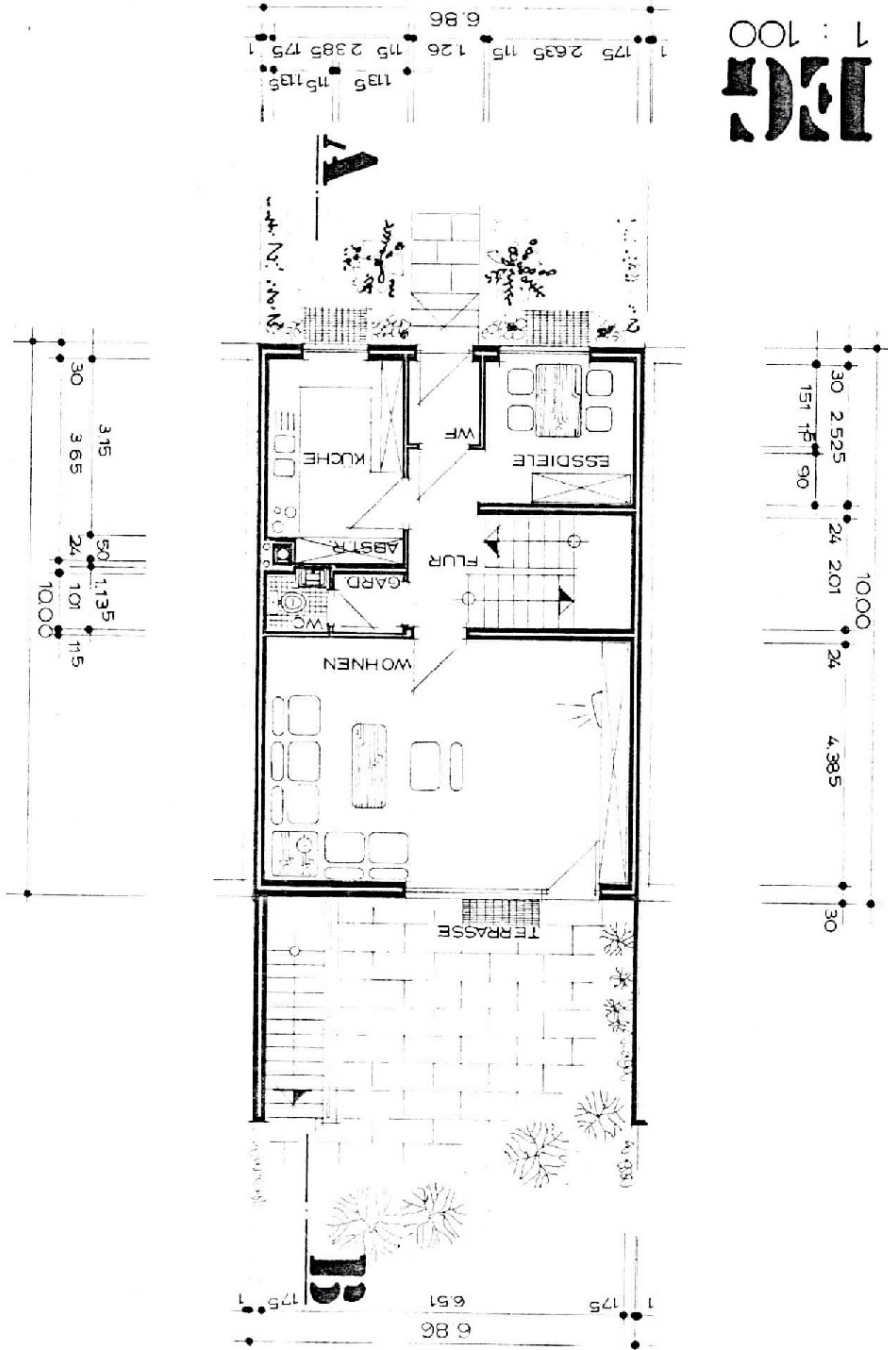
Exposé - Grundrisse



OG
1 : 100



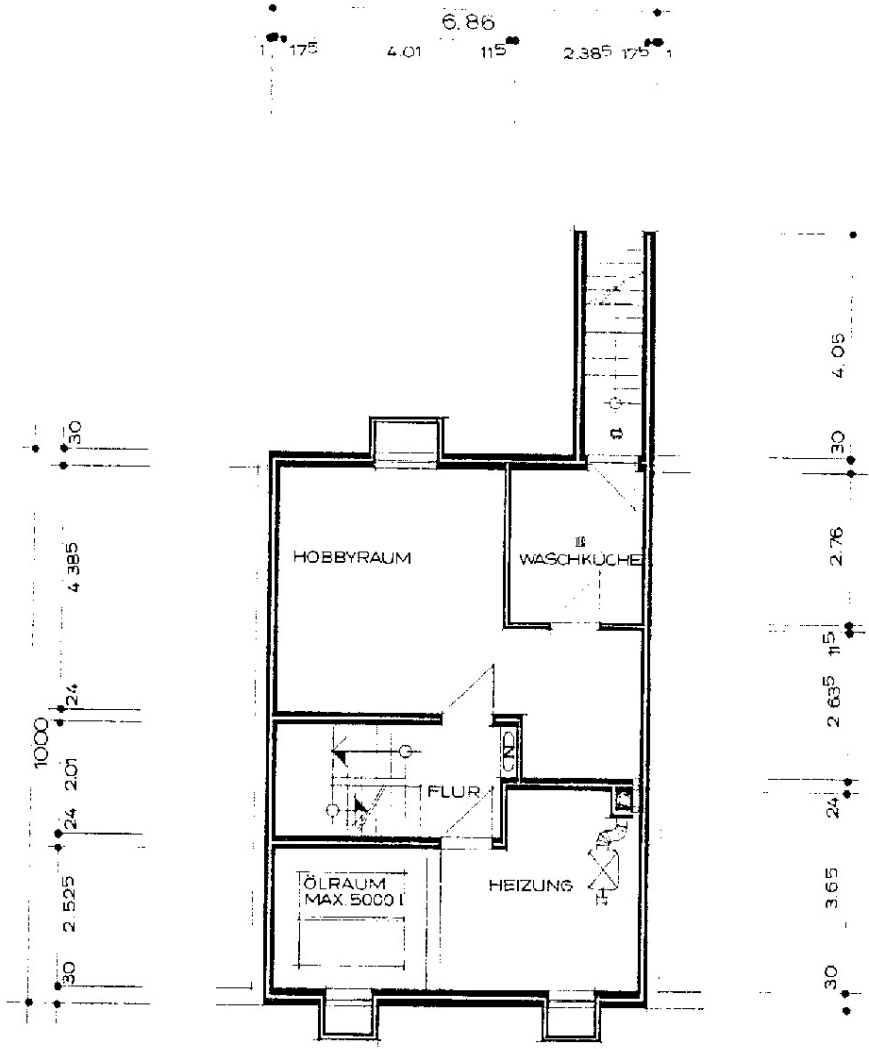
Exposé - Grundrisse



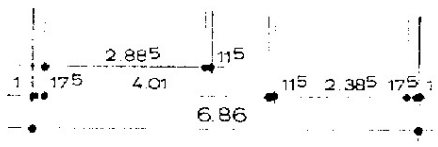
1 : 100
EG

Achtung!!
Plan spiegelverkehrt

Exposé - Grundrisse



IG
1 : 100



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

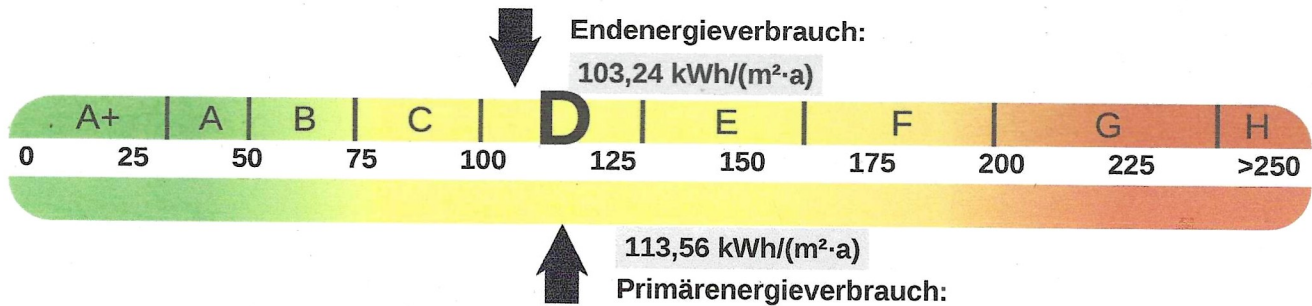
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **BY-2026-006191503**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **33,45** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

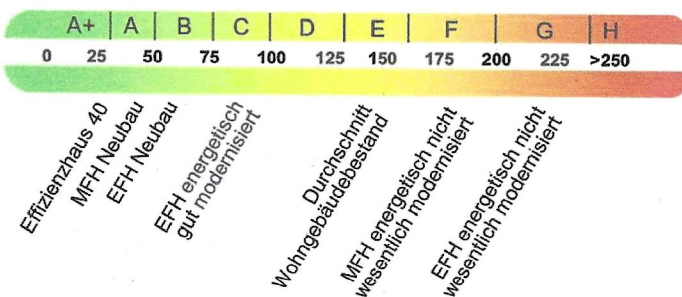
103,24 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
07.2022	06.2023	Erdgas	1,10	22.329,00	4.320,00	18.009,00	1,12
07.2023	06.2024	Erdgas	1,10	20.624,00	4.320,00	16.304,00	1,25
07.2024	06.2025	Erdgas	1,10	21.884,00	4.320,00	17.564,00	1,10

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus