

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

### TOP LAGE LAUFAMHOLZ: LAUFEND UND UMFANGREICH MODERNISIERTES -- 6-ZIMMER-RMH MIT EINZELGARAGE.



Objekt-Nr. OM-453966

#### Reihenhaus

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Friedrich Mohr

Hartensteinerstrasse 6  
90482 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1972                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 289,40 m <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 4                     | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 170,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                 |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Siedlung wurde zum großen Teil 1972 erbaut. Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und immer auf neuen Stand gebracht.

Es ist großzügige mit 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit dem ausgebauten Kellerraum 170 m<sup>2</sup>. Es hat 5 Schlafzimmer, einem großem Wohn- / Essbereich, einer sonnigen Terrasse (nach Süden ausgerichtet), ausgebautem 2ten Obergeschoss und Keller. Einen Garten, in dem Kinder unbeschwert spielen können. Es ist ausreichend Platz zum unbeschwertem Wohnen.

Die Ausstattung

- Kunststoff-Isolierglasfenster weiß mit Rollos
- Innentüren und Zargen Holz weiß
- Fliesenboden in Diele, Gäste-WC und den beiden Bädern und im Keller
- Parkettboden im Wohnzimmer, sonst Laminat in allen Zimmern im EG, OG und DG
- Bad im 1tenOG mit Wanne, Waschbecken und separates WC sowie großem Fenster
- Bad im 2tenOG mit Dusche, Waschbecken und WC, Dachflächenfenster
- Gäste-WC im EG
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 12/2024 / Brennwerttechnik) - Warmwasserversorgung mit 120 Liter Wasserspeicher

Über die große Terrasse mit Südausrichtung geht es in den schön eingewachsenen Garten.

Zum Haus gehört eine Garage und Anteile am Garagenhof und dem Stichweg

## Ausstattung

Modernisierungen:

- Kanalsanierung 2026
- Heizungserneuerung 12/2024 Umstellung auf Gas, Entfernen der Öltanks
- Erneuerung des Kamins 2021
- Haustürerneuerung 2019
- Neue Dachdeckung mit Dämmung 2016
- Neuer Anstrich und neue Dachrinnen 2016
- Neu Keller-Garten-Türe 2016
- gesamtes 1tes und 2tes OG mit Laminat ausgestattet 2011
- im 2ten OG neues Bad/WC mit neuen Sanitäreinrichtungen inkl. Dusche ausgestattet und neu gefliest. 2011
- neu Türen innen und Fenster 2008-2010
- Parkett (Erle) im Wohnzimmer und neue Terrassentüren (isoliert Kunststoff) 2009
- Erdgeschoss und Keller gefliest, Küche Laminat

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Der Kellerraum ist ausgebaut,, hat 2 Fenster zum Garten und einen direkten Zugang vom Garten. Der gemütliche Kellerraum ist mit einem Kaminofen als Zusatzheizung ausgestattet.

Die Räume im 2ten OG sind als Einliegerwohnung eingetragen.

**Lage**

Laufamholz ist eine ideale Wohngegend für Familien in Nürnberg.

Dieser Stadtteil im Osten der Stadt bietet die Ruhe einer Vorstadt eine sehr gute Anbindung zur Innenstadt und direkte Nähe zum Erholbaren Reichswald.

In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die S-Bahn-Haltestelle „Nürnberg-Laufamholz“ (Linie S1), die Sie in 10 Minuten zum Hauptbahnhof bringt.

Die nächste Autobahnausfahrt auf die A3, an der Ausfahrt Mögeldorf, ist nur 4 Minuten oder 1,7km entfernt. Diese Ausfahrt ist die letzte Ausfahrt vor dem Autobahnkreuz Nürnberg zwischen A3 und A9.

Das solide gebaute und extrem breite Reihenmittelhaus (Breite 7,25m), bietet Ihnen ein komfortables Wohnen in einer verkehrsberuhigten Vorstadtumgebung bei angenehmer und hilfsbereiter Nachbarschaft.

Ist die Heizung zeitgemäß und wurde in 12/2024 komplett erneuert

Die Lage überzeugt durch Nähe zu den alltäglichen notwendigen Anlaufpunkten einer Familie. Einkaufsmöglichkeiten, Post, Bank, Apotheke, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Tennisplätze und Sportvereine sind nur wenige Gehminuten entfernt

Dieses Zuhause ist ideal für Familien, Paare oder alle, die das lebendige Leben in Laufamholz schätzen und gleichzeitig eine ruhige, freundliche Umgebung suchen.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs!

Die Entfernungen:

- Bushaltestelle 350m / 5 min fußläufig
- S-Bahn Nbg-Mögeldorf 350m / 5 min fußläufig
- Supermarkt 240m / 3 min fußläufig
- Ortskern Laufamholz 600m / 8 min fußläufig
- Autobahnauffahrt A3 1,7km / 4 min p. PKW

Für den Alltag ist alles vorhanden: Supermärkte (z.B. Kaufmarkt, Aldi, Netto, Ebel), ein Gartenmarkt (Dehner) eine Apotheke und ein Bäcker sind nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Kitas (z.B. Aqua Kita) und Schulen (z.B. Grundschule Laufamholz) liegen in unmittelbarer Nähe.

Laufamholz ist ein Paradies für aktive Familien.

Nur 11 Minuten zu Fuß entfernt beginnt der Wald, perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder Abenteuer mit den Kindern.

Der Nürnberger Tiergarten ist mit dem Fahrrad schnell erreichbar und begeistert Groß und Klein.

Der Wöhrder See (15 Minuten mit dem Rad) ist über den gut ausgebauten Radweg, entlang der Pegnitz super zu erreichen.

Auch in die andere Richtung bietet der Pegnitztal-Radweg Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten bis Lauf.

Sportbegeisterte finden direkt bei SV Laufamholz oder beim nahe gelegenen Post SV Nürnberg (5 Minuten Fahrt) viel Angebote für sportliche Betätigungen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 157,85 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Rückseite



Garten

# Exposé - Galerie



Garten mit Gartenhaus



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur 1ter Stock

# Exposé - Galerie



1ste Etage



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



2te Etage



kleiner Raum 2tes OG

# Exposé - Galerie



Bad 2tes Etage



Bad 2tes Etage

# Exposé - Galerie

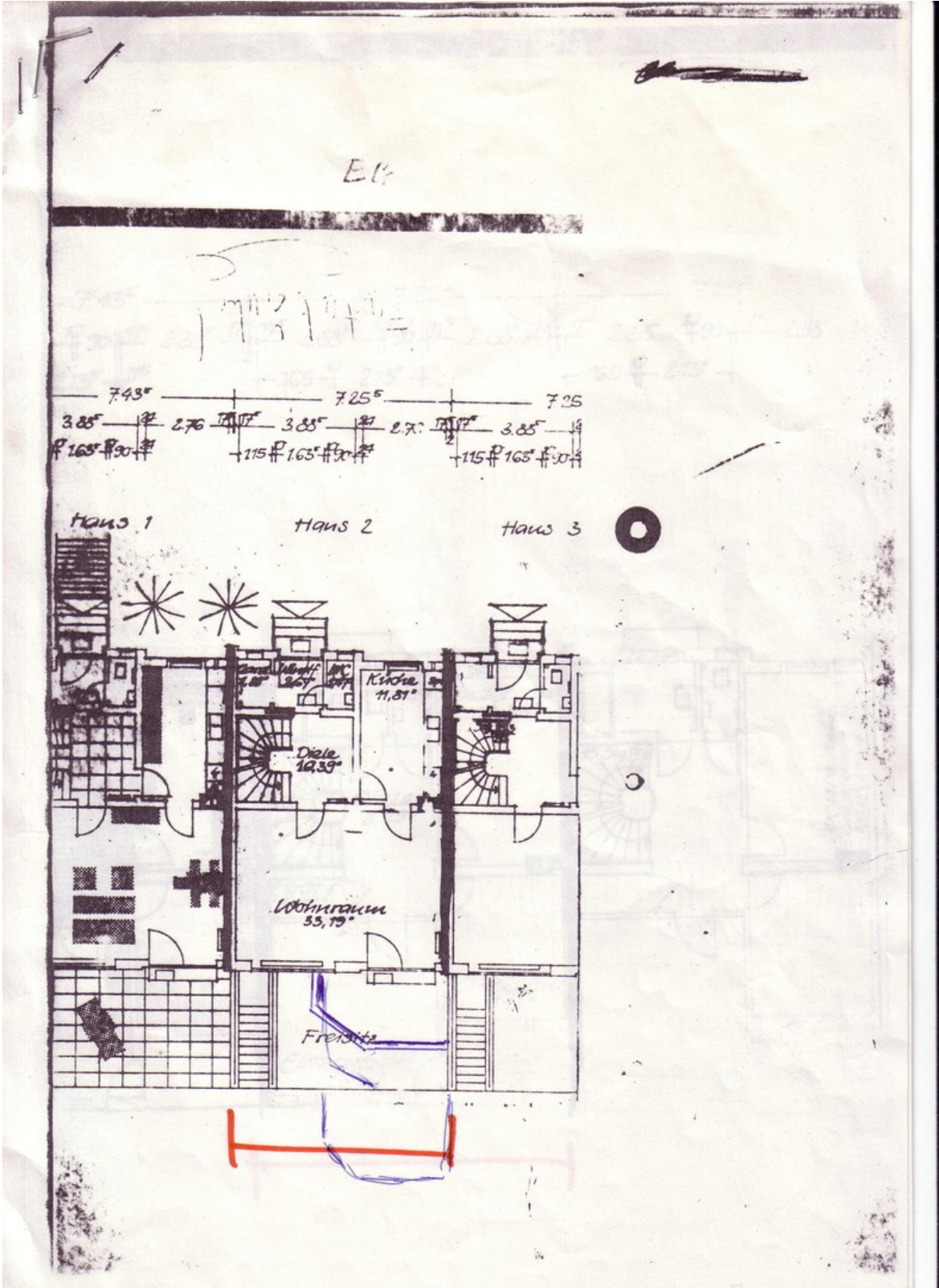


Garagenhof 2te von rechts



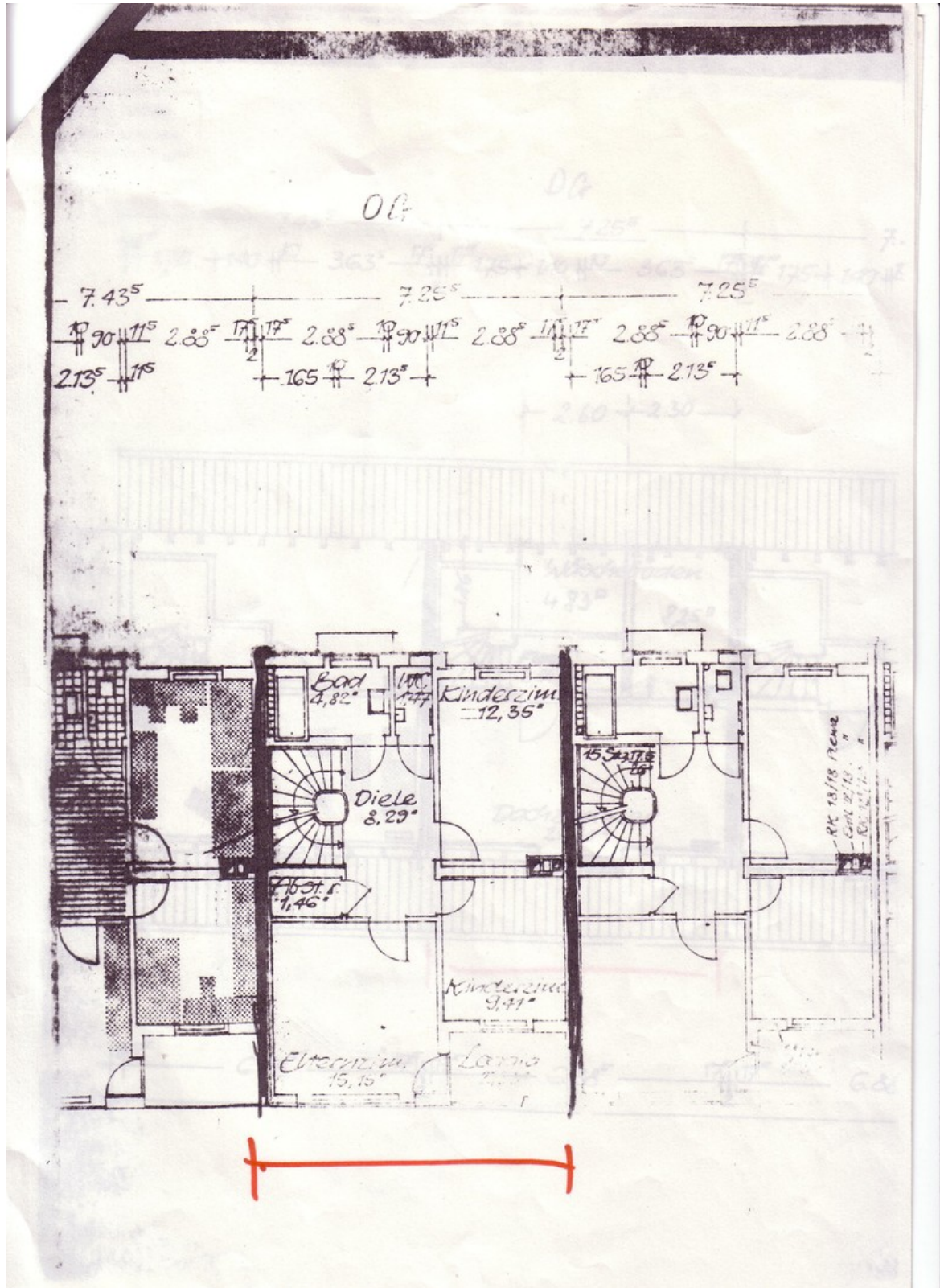
Heizung im Keller

# Exposé - Grundrisse



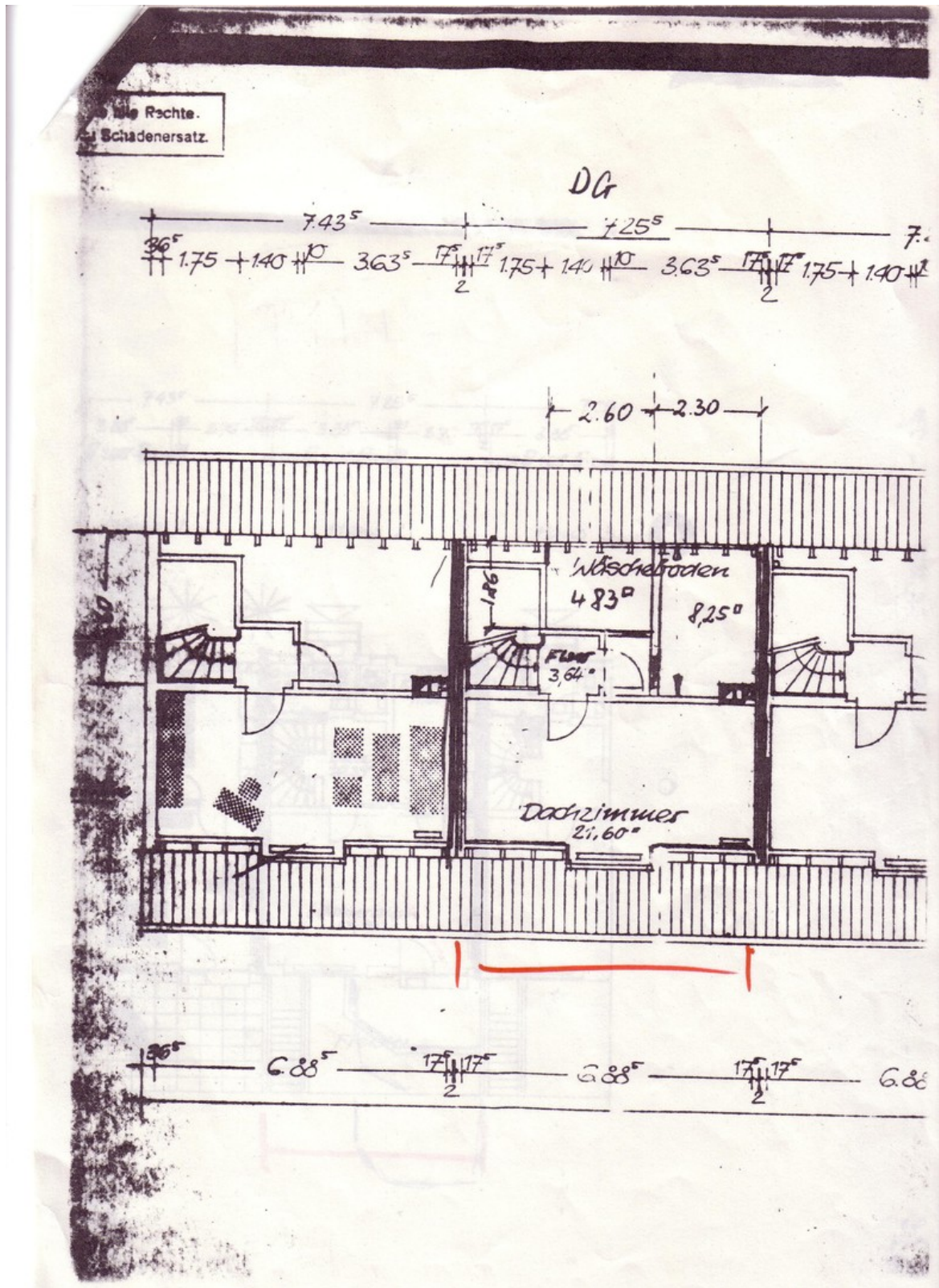
Erdgeschoss Haus 2

# Exposé - Grundrisse



1te Etage

# Exposé - Grundrisse



2te Etage

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis vom 06.05.2026

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 05.05.2036

Registriernummer: BY-2026-006380716

1

## Gebäude

|   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
| Gebäudetyp  | Beidseitig angebautes Gebäude   |   | Gebäudedefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse   | Hartensteinerstr. 6<br>90482 Nürnberg   |   |                               |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Gesamtgebäude   |   |                               |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1972  |   |                               |
| Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>                       | 2024, 1990  |   |                               |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 1   |   |                               |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 229 m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt  |                               |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Erdgas, Brennholz / Stückholz   |   |                               |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas  |   |                               |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: Biomasse   | Verwendung: Heizung   |                               |
| Art der Lüftung                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                               |
| Art der Kühlung                                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte         | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |                               |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: -   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -   |                               |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf     | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)                 |                               |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Expertin (EEE)  
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 06.05.2026

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

