

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

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



Objekt-Nr. OM-453966

### Reihenhaus

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:  
Friedrich Mohr

Hartensteinerstrasse 6  
90482 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	235,00 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 Schlafzimmern, 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, 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 Erholsamen 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 - Galerie



Hauseingang



Rückseite



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



1ste Etage

# Exposé - Galerie



2te Etage



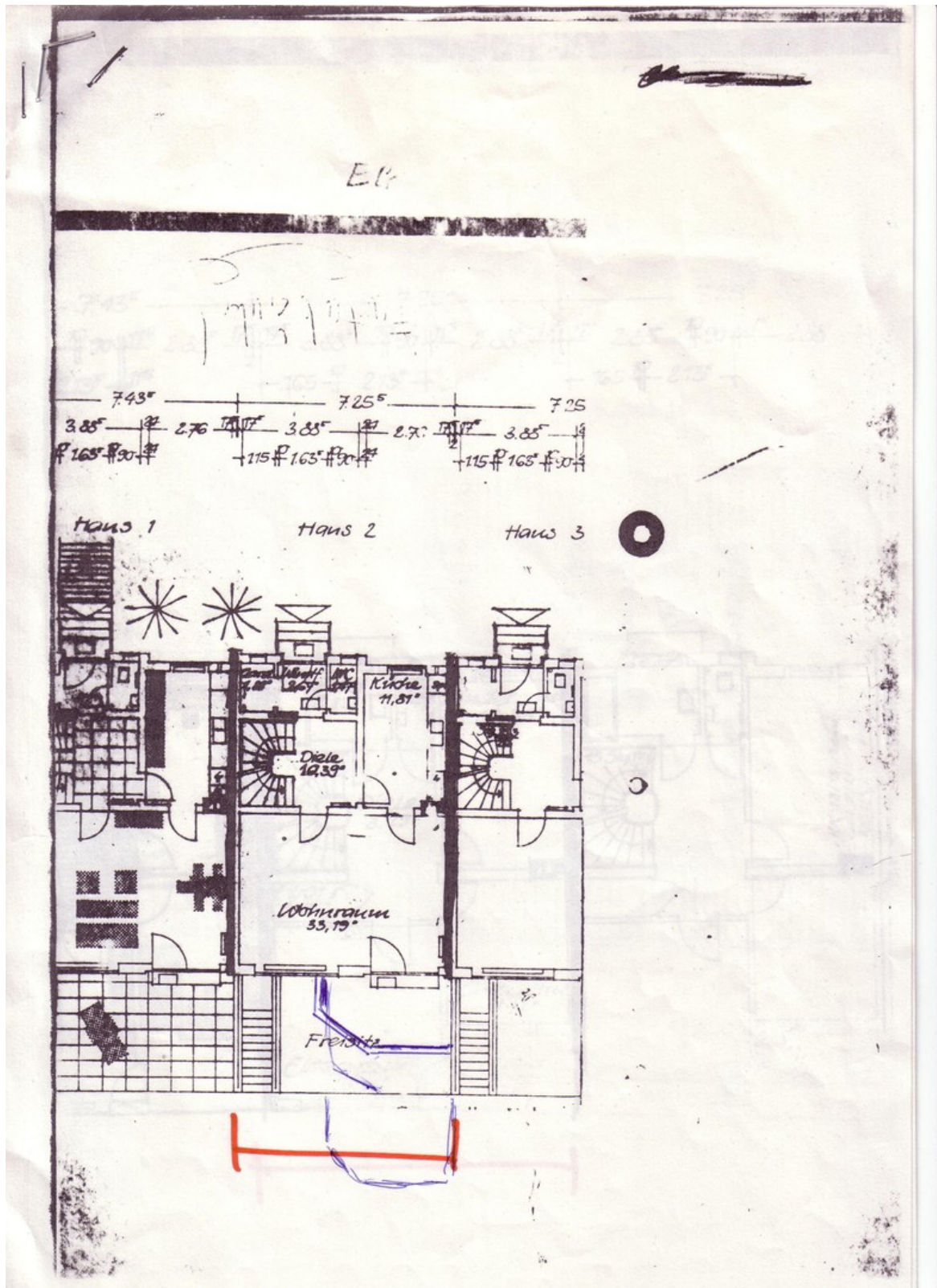
Bad 2tes Etage

# Exposé - Galerie



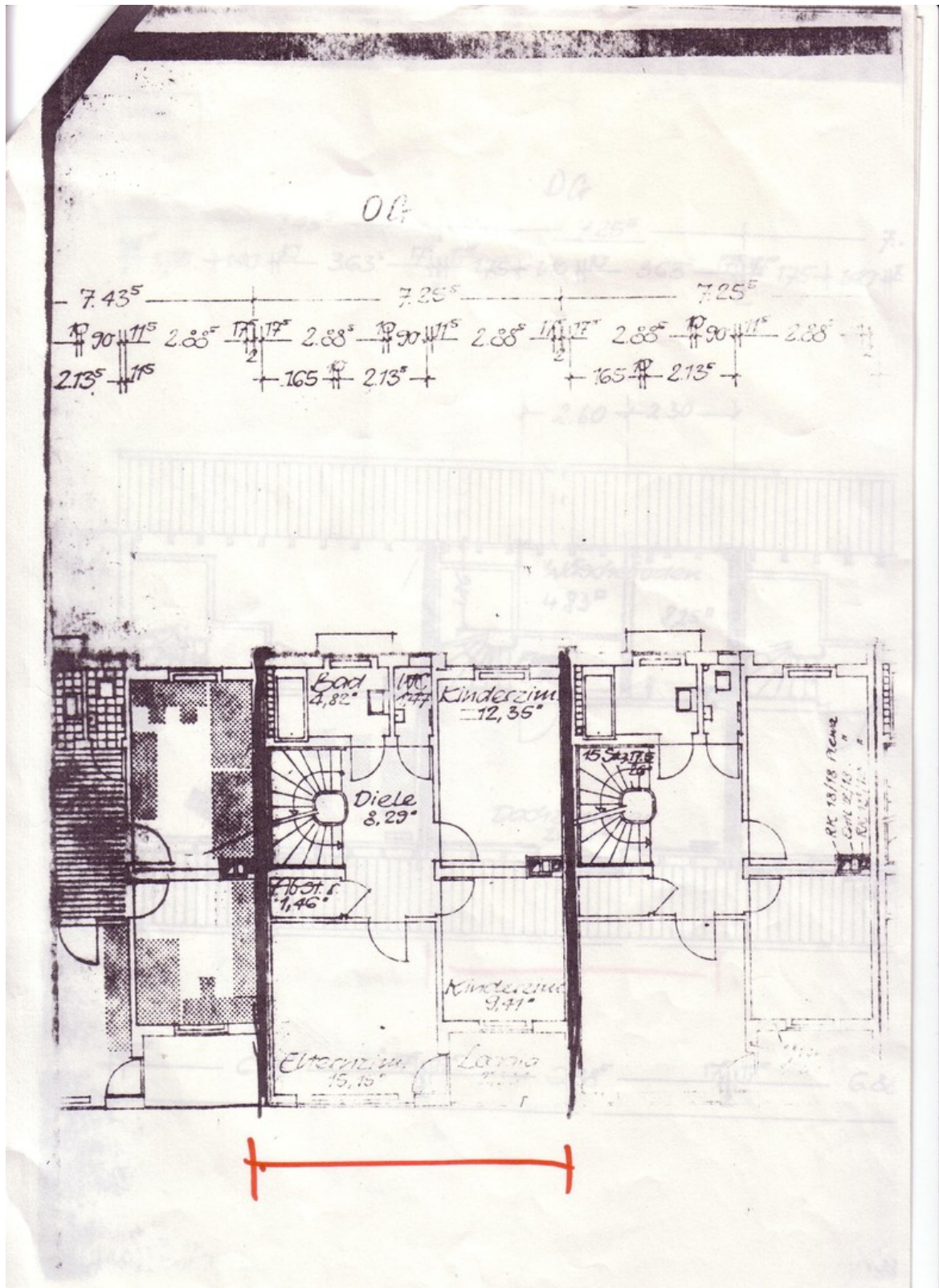
Garagenhof 2te von rechts

# Exposé - Grundrisse



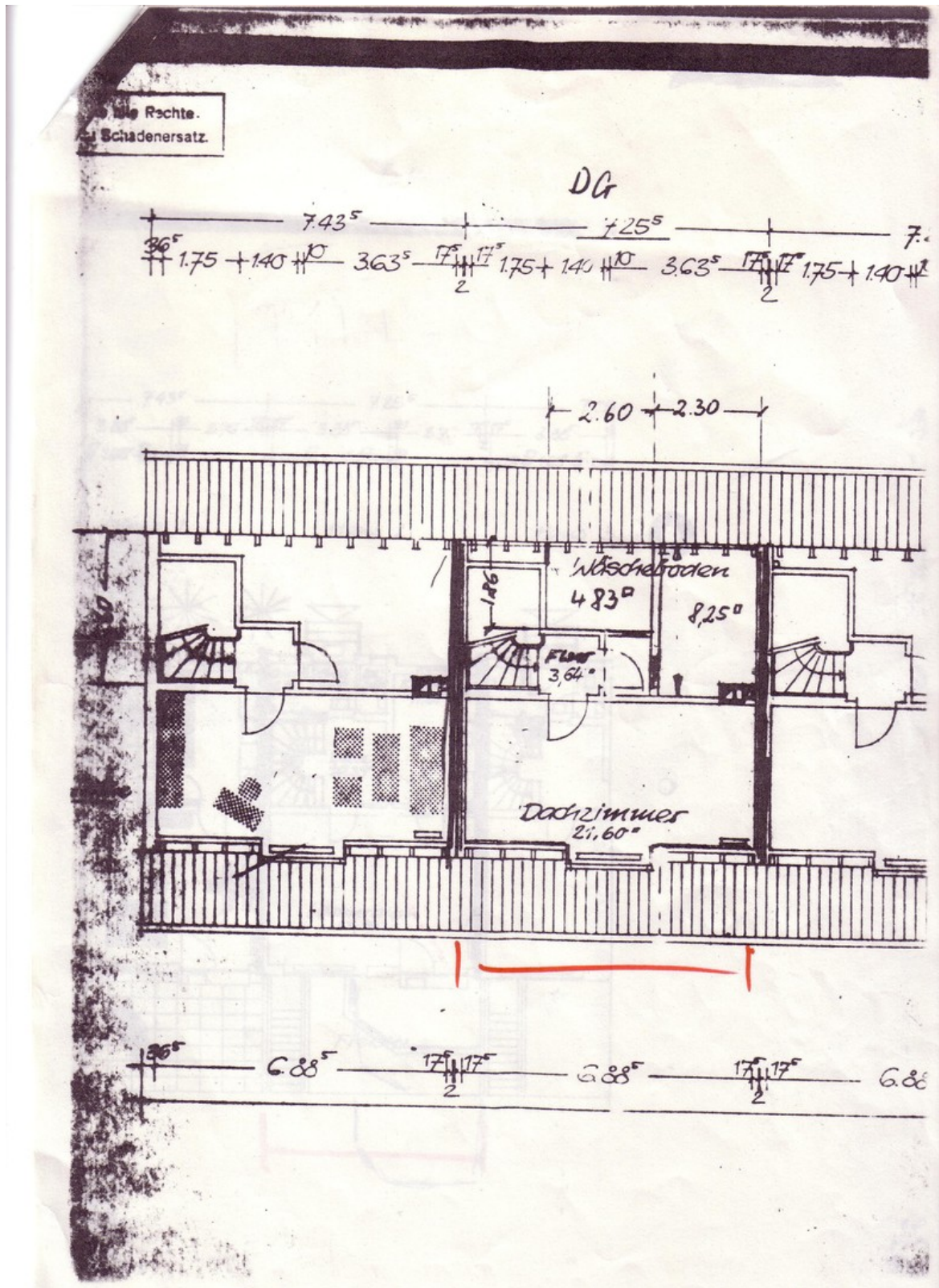
Erdgeschoss Haus 2

# Exposé - Grundrisse



1te Etage

# Exposé - Grundrisse



2te Etage