

Exposé

Reihenhaus in Kornburg

Provisionsfrei: Reihenhaus in Nürnberg-Kornburg mit Fußbodenheizung & Garage



Objekt-Nr. OM-476157

Reihenhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Albrecht

90455 Kornburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1987
Grundstücksfläche	225,00 m²
Zimmer	4,00
Wohnfläche	107,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Garagen	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ DIE TOP-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK +++

PROVISIONSFREI: Keine Maklergebühren – Verkauf direkt vom Eigentümer!

WOHLFÜHLKOMFORT: Angenehme Fußbodenheizung im gesamten Haus.

ZUKUNFTSSICHER: Perfekte Basis für spätere Wärmepumpen durch Fußbodenheizung.

SPAR-VORTEIL: Einbauküche & Möbel können zur Einsparung von Grunderwerbsteuer separat im Kaufvertrag ausgewiesen werden.

GARAGE INKLUSIVE: Eine eigene Einzelgarage ist bereits im Kaufpreis enthalten.

TOP-LAGE: Absolut ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Nürnberger Süden.

+++ OBJEKTBESCHREIBUNG +++

Dieses im Jahr 1987 in solider Massivbauweise errichtete Reihenmittelhaus bietet auf ca. 107 m² Wohnfläche ein behagliches und perfekt durchdachtes Zuhause für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich seit der Fertigstellung in liebevollem Familienbesitz und wurde über die Jahrzehnte hinweg mit größter Sorgfalt gepflegt und instand gehalten. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch großzügige Nutz-, Hobby- und Stauräume. Ein besonderer Vorteil für Schnellerschlossene: Die funktionale Einbauküche sowie ein Großteil der gepflegten Möblierung können auf Wunsch direkt übernommen werden. Dies erleichtert nicht nur den Einzug, sondern bietet Ihnen die hervorragende Möglichkeit, den Inventarwert im Kaufvertrag separat auszuweisen, um die Grunderwerbsteuer in Bayern spürbar zu senken.

Ausstattung

+++ RAUMAUFTeilUNG & HIGHLIGHTS +++

Ein absolutes Highlight, das man in diesem Baujahr selten findet, ist die vollflächige Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Sie sorgt für ein wunderbares Raumklima und lässt Ihnen maximale Freiheit beim Aufstellen Ihrer Möbel, da keine Heizkörper die Wände blockieren. Zudem ist die Immobilie hierdurch technisch bestens für moderne Niedertemperatur-Heizsysteme der Zukunft vorbereitet.

ERDGESCHOSS:

Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten, separate Küche, Diele, Abstellraum und Gäste-WC.

OBERGESCHOSS:

3 flexible Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro) und ein zentrales Badezimmer mit Dusche.

DACHGESCHOSS:

Attraktive, aktuell ungenutzte Ausbaureserve. Perfekt geeignet, um bei Bedarf weiteren Wohnraum, ein großes Studio oder ein ruhiges Büro zu schaffen.

KELLERGESCHOSS:

Großer Hobby- oder Lagerraum, separater Wasch- und Trockenraum, Vorratsraum sowie der Heizungsraum.

+++ HEIZUNG & ENERGETISCHER ZUSTAND +++

Das Gebäude überzeugt durch einen für diese Objektart bemerkenswert niedrigen Endenergieverbrauch von nur 76,4 kWh/(m²·a), was der soliden Energieeffizienzklasse C entspricht. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Zentralheizung mit moderner

Brennwert-Technik (Einbau 1999). Unterstützt wird das System durch eine Solaranlage zur umweltschonenden Brauchwassererwärmung, was die Nebenkosten dauerhaft schont.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

+++ WICHTIGE HINWEISE +++

Die beigelegten Grundrisse dienen der ersten visuellen Orientierung (ohne Maßstab). Offizielle, maßstabsgetreue Baupläne mit genauen Maßen werden Ihnen selbstverständlich im Rahmen einer Besichtigung oder auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Lage

+++ LAGE & INFRASTRUKTUR +++

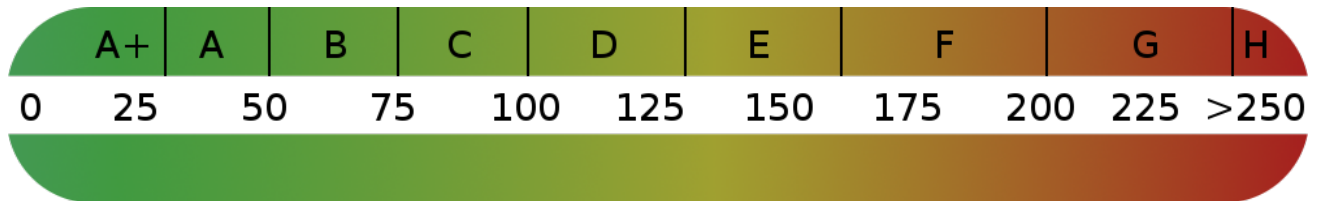
Das Objekt befindet sich im absolut ruhigen, sicheren und familienfreundlichen Wohngebiet (Gottlieb-Geiß-Weg) im beliebten Nürnberger Stadtteil Kornburg. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine hervorragende, autarke Infrastruktur aus: Kindergärten, die örtliche Grundschule sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Für einen hohen Freizeitwert sorgt der historische Ludwig-Donau-Main-Kanal, der praktisch vor der Haustür liegt und zu Spaziergängen oder Radtouren im Grünen einlädt. Die Buslinien binden Sie perfekt an das Nürnberger ÖPNV-Netz (z. B. U-Bahn-Station Langwasser-Süd) an. Zudem garantiert die schnelle Anbindung an die Autobahnen A6 und A73 beste Flexibilität für Pendler.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten aus

Exposé - Galerie



Garten - Blick vom OG



Garten von Terrasse aus

Exposé - Galerie



Wohn/Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur Eingang

Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



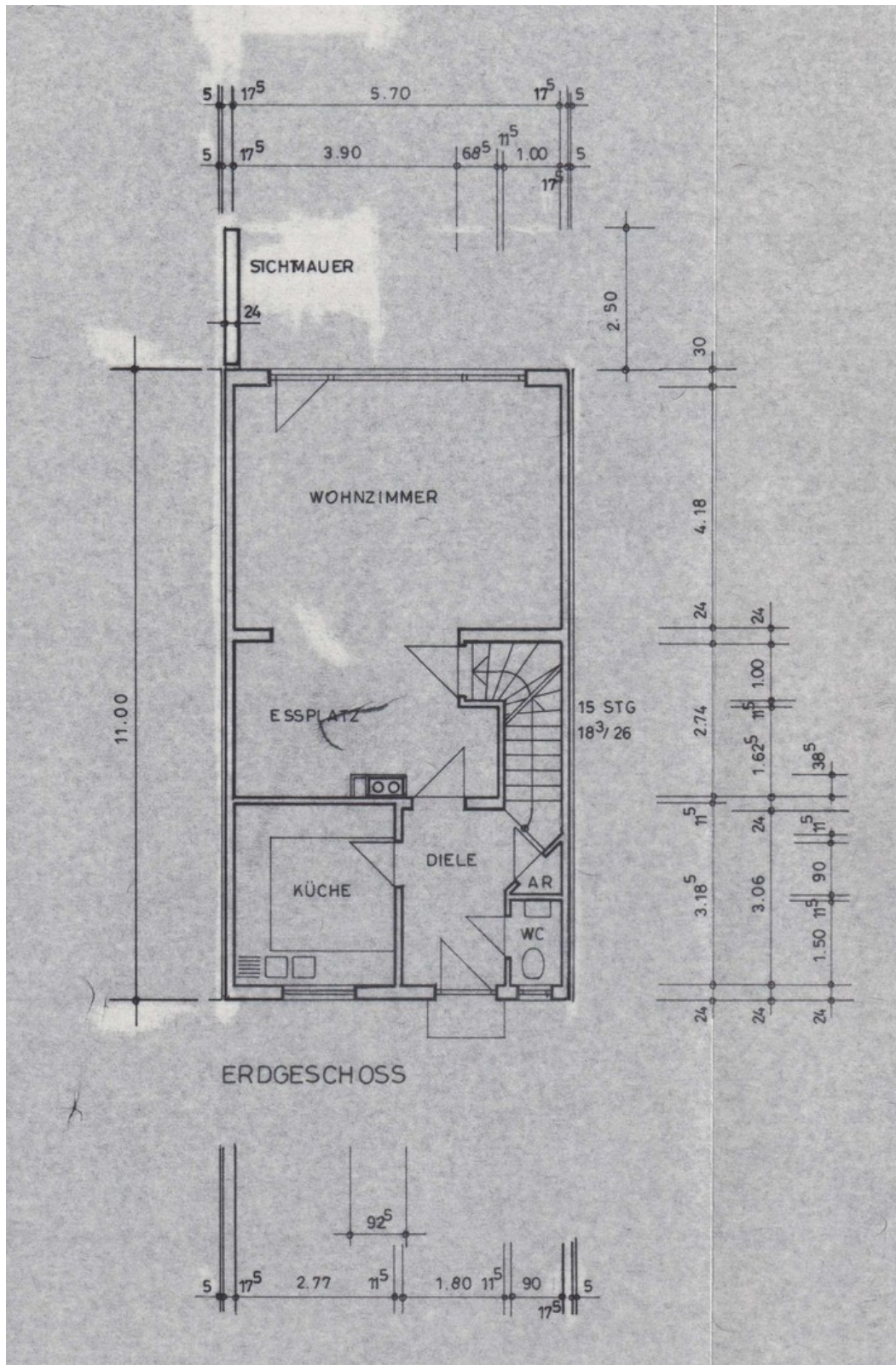
Dachgeschoss

Exposé - Galerie



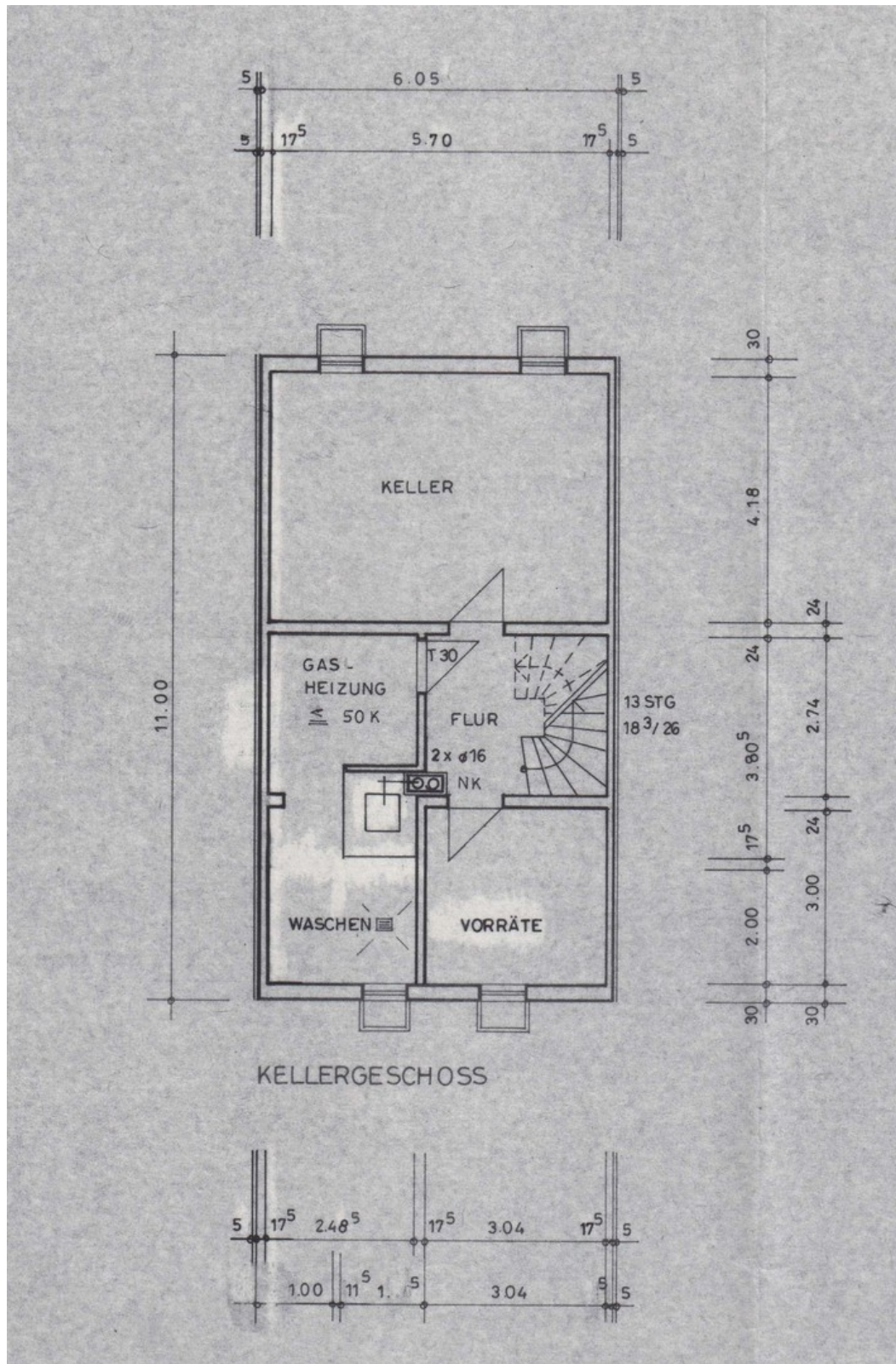
Garage

Exposé - Grundrisse



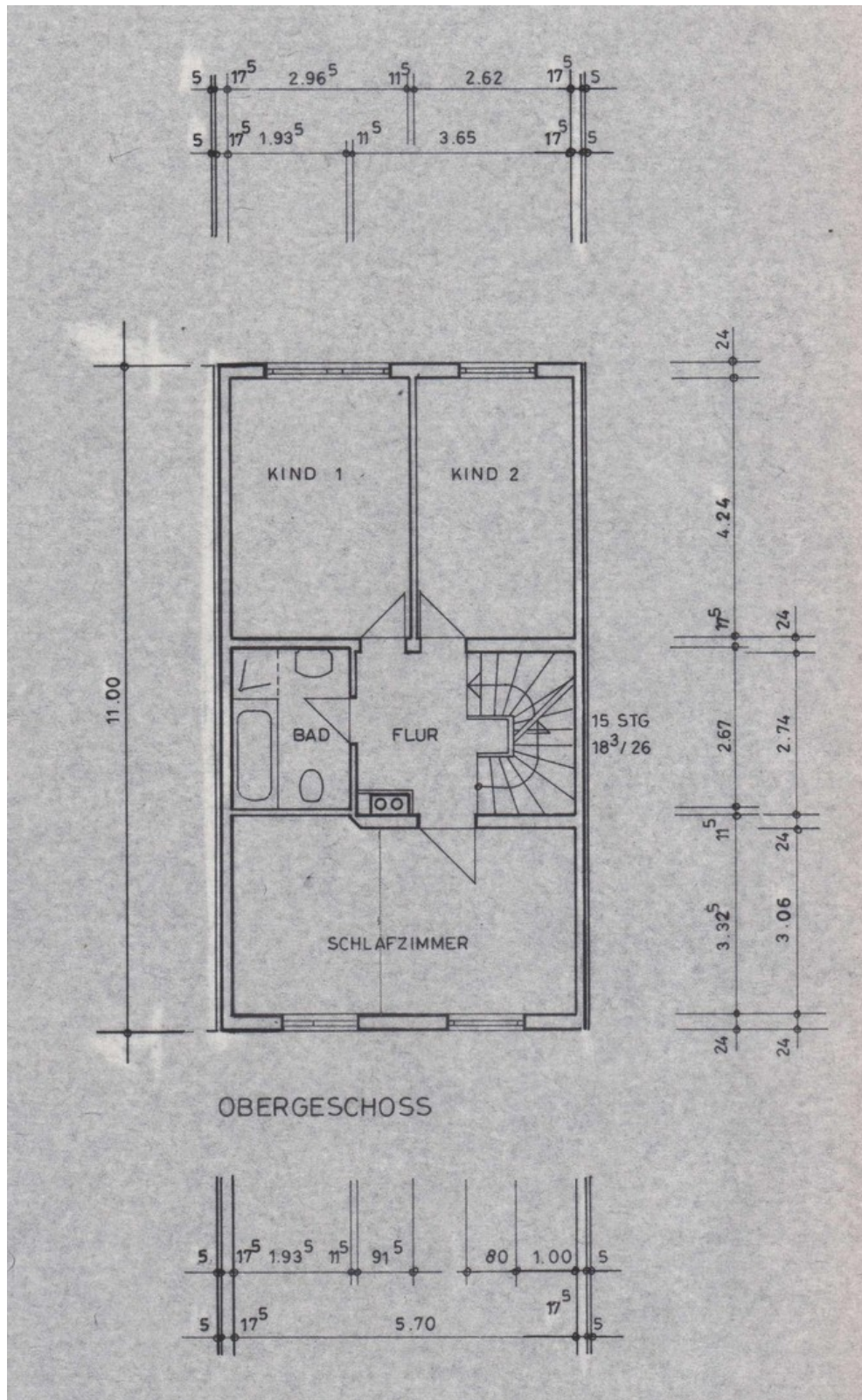
EG

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



OG