



**90475 Nürnberg**

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Nürnberg - Brunn



**529.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**456 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

#### **Sparkasse Nürnberg**

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

[ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 150 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 20 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche   | 456 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Stellplätze         | 4                  |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 529.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Art                      | Verbrauch   |
| Ausstellldatum           | 02.06.2025  |
| gültig bis               | 01.06.2035  |
| mit Warmwasser           | ✓           |
| Baujahr (Haus)           | 1990        |
| Wertklasse               | C           |
| Gebäudeart               | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 86,30       |
| Primär-Energieträger     | Öl          |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 19.02.2026 |



## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1990             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | gepflegt         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Garage  | ✓ |
| Carport | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett



## Beschreibung

Willkommen im neuen Zuhause in ruhiger Wohnlage von Nürnberg Brunn, welches im Jahr 1990 massiv erbaut wurde.

Sie betreten das Haus über den geräumigen Eingangsflur. Von hier aus erreichen Sie alle Räume im Erdgeschoss. Das Gäste- oder Arbeitszimmer ist praktisch geschnitten. Die anschließende Küche wurde als Wohnraum genutzt, es sind jedoch die Küchenanschlüsse vorhanden. Das Wohnzimmer ist großzügig und lichtdurchflutet, von hier aus gelangen Sie auf die blickgeschützte Süd-West Terrasse. Ein Gäste-WC mit Dusche sowie eine praktische Garderobennische vervollständigen das Erdgeschoss.

Das Obergeschoß bietet ein großes Tageslicht Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC, Dusche und zwei Waschtischen. Die Morgensonne begrüßt Sie im hellen Schlafzimmer mit Balkon. Am Balkon wurde ein Balkonkraftwerk zur Stromunterstützung angebracht. Zwei Kinderzimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Im Kellergeschoß gibt es einen großzügigen, beheizten Hobbyraum mit Tageslicht und separater Eingangstür. Des Weiteren finden Sie einen praktischen Vorratskeller, den Waschkeller sowie den Heizungskeller. Bei der Ölzentralheizung aus dem Baujahr wurde der Brenner im Jahr 2023 erneuert.

Zur Immobilie gehört eine geräumige Doppelgarage mit Spitzdach und zwei Carport-Stellplätze vor den Garagen.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und schön eingewachsen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Videorundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

weniger anzeigen

## Lage

Der Stadtteil Nürnberg-Brunn liegt im Südosten von Nürnberg und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Innenstadt. Eingebettet in eine idyllische Umgebung mit Wäldern und Grünflächen, ist Brunn besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt. In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie der nahegelegene Brunner Berg. In Brunn gibt es einen eigenen Kindergarten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Autobahn A9 ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass sowohl das Stadtzentrum von Nürnberg als auch die Metropolregion schnell zugänglich sind. Zudem sind öffentliche Verkehrsmittel gut ausgebaut, was eine bequeme Anbindung an das Nahverkehrsnetz gewährleistet.

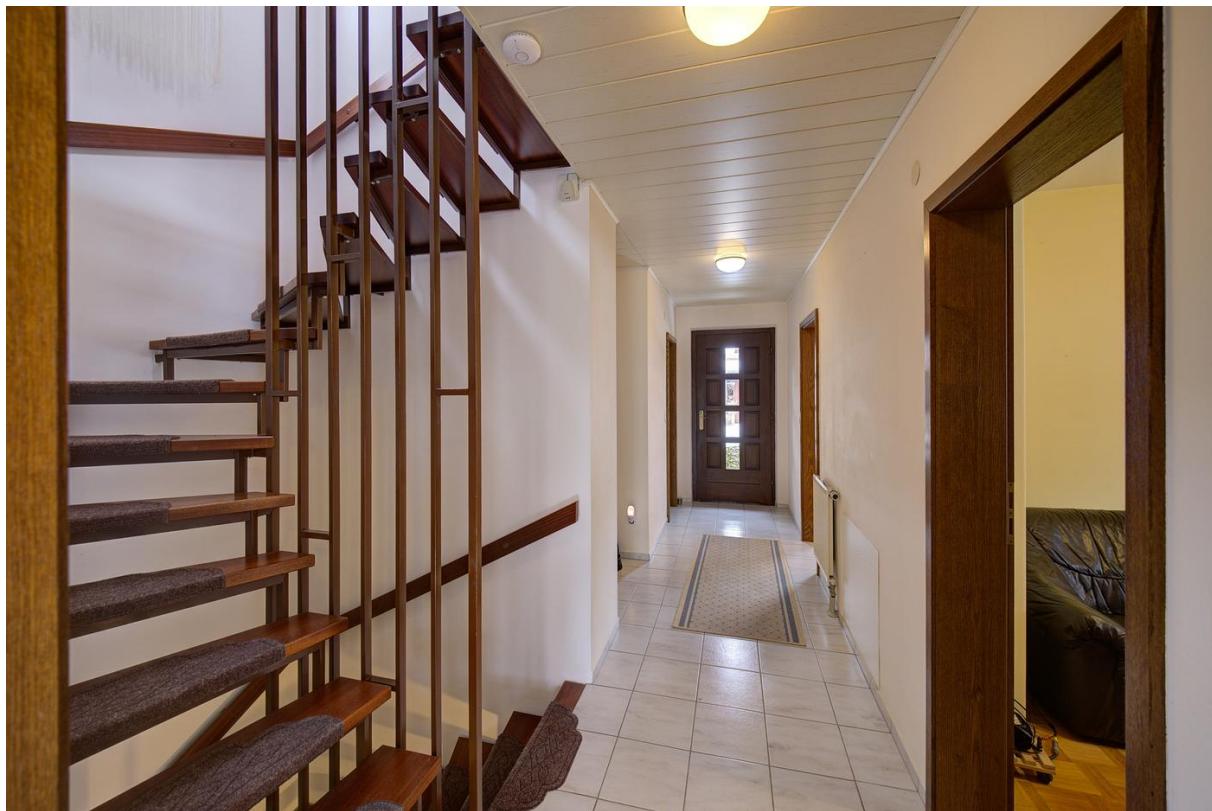
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie größere Einkaufszentren befinden sich in Fischbach. Schulen, Kindergärten, Apotheken und alle Fachrichtungen von Ärzten befinden sich ebenfalls in Nürnberg Fischbach und Nürnberg Altenfurt. Die Anbindung an den Nahverkehr ist sehr gut.

Der Stadtteil Nürnberg - Brunn bietet somit eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Nähe – ideal für alle, die die Ruhe genießen und dennoch nicht auf die Vorzüge der Großstadt verzichten möchten.













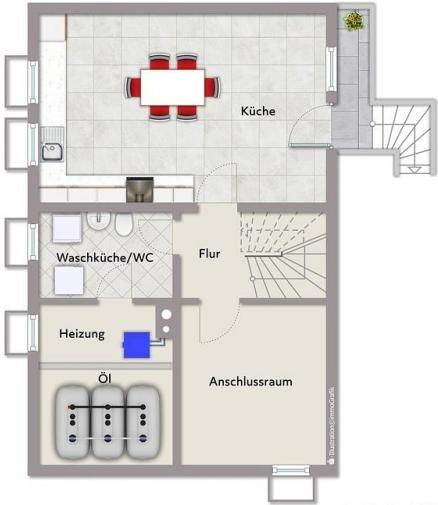












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.



 **Sparkasse  
Nürnberg**