

**90475 Nürnberg**

Ein Reihenendhaus in Nürnberg Brunn -Schlüsselfertig
zum Einzug 2028 /KfW40 - QNG

OERTER
IMMOBILIEN**599.000 €**

Kaufpreis

125 m²

Wohnfläche

323 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

OERTER
IMMOBILIEN**Ihr Ansprechpartner****Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m ²
Grundstücksfläche	323 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	ohne

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.10.2026
gültig bis	08.10.2036
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	7.5
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Carport	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus ist in massiver Bauweise geplant. Die Haustechnik setzt auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung auf den Wohnebenen. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergänzt die Energieversorgung.

Auch die Innenausstattung ist auf den Alltag ausgerichtet: Parkett ist in den Wohn- und Schlafräumen vorgesehen, Fliesen in der Küche sowie in ausgewählten Funktions- und Nassbereichen. Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und handbetriebenen Rollläden gehören ebenso zur Baubeschreibung wie eine dreifach verriegelte Hauseingangstür und eine Treppe mit Stahlkonstruktion und Buchenholzstufen.

Der energetische Standard ist als Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung geplant. Das ist für Eigennutzer mit Blick auf Energieeffizienz interessant und kann auch für Kapitalanleger eine Rolle spielen. Fördermöglichkeiten hängen von den jeweiligen Programmbedingungen und einer Förderzusage ab.



Beschreibung

Hier gehört der Garten nicht nur zum Blick aus dem Wohnzimmer – er wird zum zusätzlichen Platz für den Familienalltag. Das geplante Reiheneckhaus bietet ein Grundstück von ca. 323 m². Platz für Kinder zum Spielen, für eigene Beete oder einen langen Abend auf der Terrasse: Wie der Garten genutzt wird, können die künftigen Bewohner selbst gestalten.

Auch im Haus gibt es Raum für verschiedene Lebensbereiche. Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt. Die Küche liegt direkt daneben und ist offen zum Essbereich geplant. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Im Obergeschoss stehen ein Elternschlafzimmer, zwei Kinder- oder Arbeitszimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Das Studio im Dachgeschoss kann je nach Lebenssituation zum Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlichen Rückzugsort werden.

Das Haus umfasst ca. 125 m² Wohnfläche auf drei Ebenen. Das Haus ist ohne Keller geplant. Ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz (+19.000 €) auf dem Grundstück ergänzen das Angebot – praktisch für Familien mit zwei Fahrzeugen und für den Alltag mit Einkäufen, Kinderwagen oder Fahrrädern.

Das Eckhaus ist Teil eines Neubauprojekts mit insgesamt vier Reihenhäusern: zwei Mittel- und zwei Endhäusern.

Für Kapitalanleger

Auch als Anlage kann der geplante EH40-QNG-Standard interessant sein. Abhängig von Nutzung, persönlicher Situation und den geltenden Voraussetzungen können Förderkredite und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geprüft werden. Dazu können im Einzelfall eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG oder eine degressive AfA gehören. Förderungen und Steuervorteile sind nicht zugesichert und müssen individuell geprüft werden.

Lage

Mikrolage – Wohnen in Nürnberg-Brunn

Das Reihenheim entsteht im Nürnberger Stadtteil Brunn, am östlichen Rand des Stadtgebiets. Der Ortsteil liegt inmitten des Reichswalds und bietet damit einen direkten Bezug zu Wald und Natur. Spaziergänge, Laufrunden und Radtouren lassen sich in den Alltag integrieren – ohne auf die Anbindung an Nürnberg verzichten zu müssen.

Auch für Familien gibt es Angebote im näheren Umfeld: In Brunn befindet sich die AWO-Kita „Haus für Kinder“. Eine Grundschule mit angeschlossenem Hort liegt im benachbarten Fischbach; eine weitere Grundschule befindet sich in Altenfurt. Die konkrete Schulzuordnung richtet sich nach dem geltenden Schulsprengel.

Für Einkäufe des täglichen Bedarfs bieten sich Märkte in Fischbach und Altenfurt an. In Fischbach gibt es außerdem eine hausärztliche Praxis. So verteilt sich die Infrastruktur auf die umliegenden Stadtteile: Brunn steht für das Wohnen im Grünen, während sich Einkaufsmöglichkeiten, Betreuung und weitere Angebote in den benachbarten Quartieren finden.

Makrolage – angebunden an Nürnberg und die Region

Brunn liegt rund 15 Kilometer östlich des Nürnberger Stadtkerns und gehört zum Nürnberger Stadtgebiet. Die Buslinie 54 verbindet den Ortsteil mit Langwasser Süd und führt über Fischbach. In Fischbach besteht Anschluss an die S-Bahn; in Langwasser Süd ist der Übergang zur U-Bahn



möglich. Damit sind sowohl die südlichen Stadtteile als auch weitere Ziele im Nürnberger Stadtgebiet mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Auch mit dem Auto ist Brunn über Fischbach an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach erreicht man die A9; am Autobahnkreuz Nürnberg-Ost besteht die Verbindung zur A6.

Brunn verbindet damit eine naturnahe, eher dörflich geprägte Wohnlage mit den Versorgungsangeboten der benachbarten Nürnberger Stadtteile und der Erreichbarkeit des regionalen Verkehrsnetzes.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.

Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500

E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de













