



90475 Nürnberg

Älteres, charmantes Zweifamilienhaus in Nürnberg Moorenbrunn



539.000 €

Kaufpreis

155 m²

Wohnfläche

806 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m²
Nutzfläche	125 m²
Grundstücksfläche	806 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	29.08.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	539.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.06.2023
gültig bis	22.06.2033
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	212,40
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1958
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Ofen	✓
Etagenheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 1957/1958 - Anbau Wintergarten und Terrasse ca. 1986
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- zwei Wohneinheiten, zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss
- Haus voll unterkellert, Keller weist Feuchtigkeit auf
- Ölheizung 1973 beheizt nur das Erdgeschoss
- das Obergeschoss wird über Nachtspeicheröfen beheizt
- Holzisolierfenster 1998
- Dach neu gedeckt und gedämmt 1989
- Giebelseiten des Hauses gedämmt 1989
- Fassade gestrichen 2015
- Elektrik teilerneuert, Kippschalter + FI-Schalter



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in ruhiger und beliebter Wohngegend von Nürnberg-Moorenbrunn mit tollem Grundstück.

Dieses ältere, charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1957/1958 bietet Ihnen auf drei Etagen viel Platz und Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Es besticht durch seine gute, großzügige Raumgestaltung sowie dem tollen Grundstück mit altem Baumbestand.

Im Erdgeschoss finden Sie eine 3-Zimmer Wohnung mit Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslichtbadezimmer, praktisch geschnittener Küche sowie großem Wohn- und Esszimmer. An das Wohnzimmer grenzt der angebaute Wintergarten, welcher eine schöne Wohnatmosphäre verbreitet. Die anschließende Terrasse ist von der Küche aus zu betreten. Von hier aus gelangen Sie in den herrlichen Garten mit altem Baumbestand und kleinem Pool, welcher zur Erfrischung und Erholung an schönen Sommertagen einlädt.

Das Obergeschoss bietet eine baugleiche 3-Zimmer Wohnung mit schönem, großen Südbalkon zur Gartenseite.

Das Dachgeschoss wurde mit 4 Zimmern ausgebaut und ist als Nutzfläche individuell verwendbar.

Das Haus ist komplett unterkellert. Es gibt Hobbykeller, Vorratskeller, Waschkeller sowie einen direkten Zugang in den Garten.

Eine Doppelgarage bietet Platz für Ihre Fahrzeuge bzw. Stauraum für Fahrräder. Die angebaute Gartenlaube schafft weiten Platz. Ein älteres Gartenhaus finden Sie ebenfalls im Garten.

Verwandeln Sie dieses charmante Haus mit viel Potential in Ihr neues Zuhause!

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.

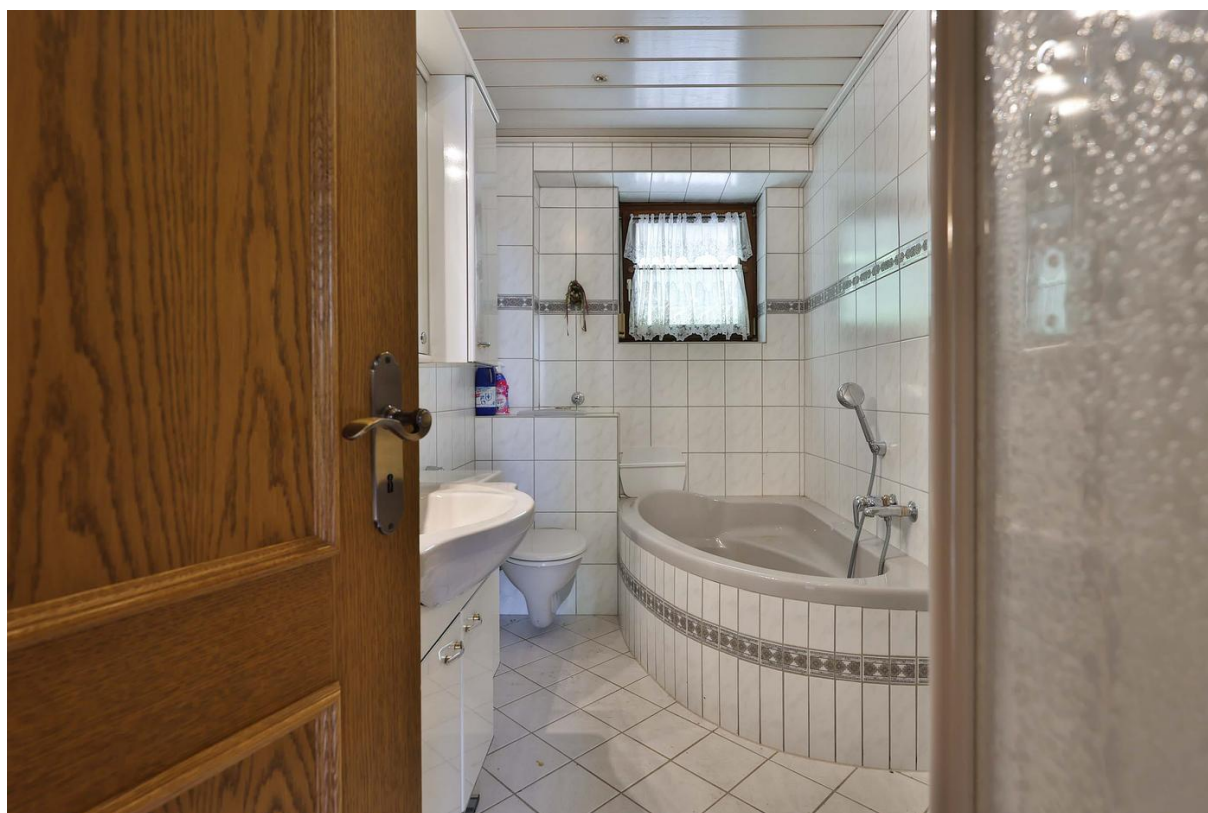
Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen, beliebten Wohngebiet von Nürnberg-Moorenbrunn. Moorenbrunn ist ein Stadtteil im Südosten von Nürnberg und liegt ca. 9 km südöstlich des Stadtzentrums. Moorenbrunn besteht heute aus „Alt-Moorenbrunn“ und dem Ende der 1960er Jahre gebauten neuen Teil, der an das Moorenbrunnfeld anschließt. 1984 siedelte sich die Siemens AG an der Gleiwitzer Straße an. Sowohl das noch nicht genutzte Siemensgelände als auch „Restmoorenbrunnfeld“ stehen seither der Bevölkerung als beliebte Freifläche zur Verfügung. Nördlich der Schreiberhauer Straße wurden Sportanlagen geschaffen und weiteres Gewerbe angesiedelt. Gute Anbindung über die Autobahnanschlussstelle Nürnberg-Moorenbrunn auf die A6. Busanbindung ins Zentrum von Nürnberg.

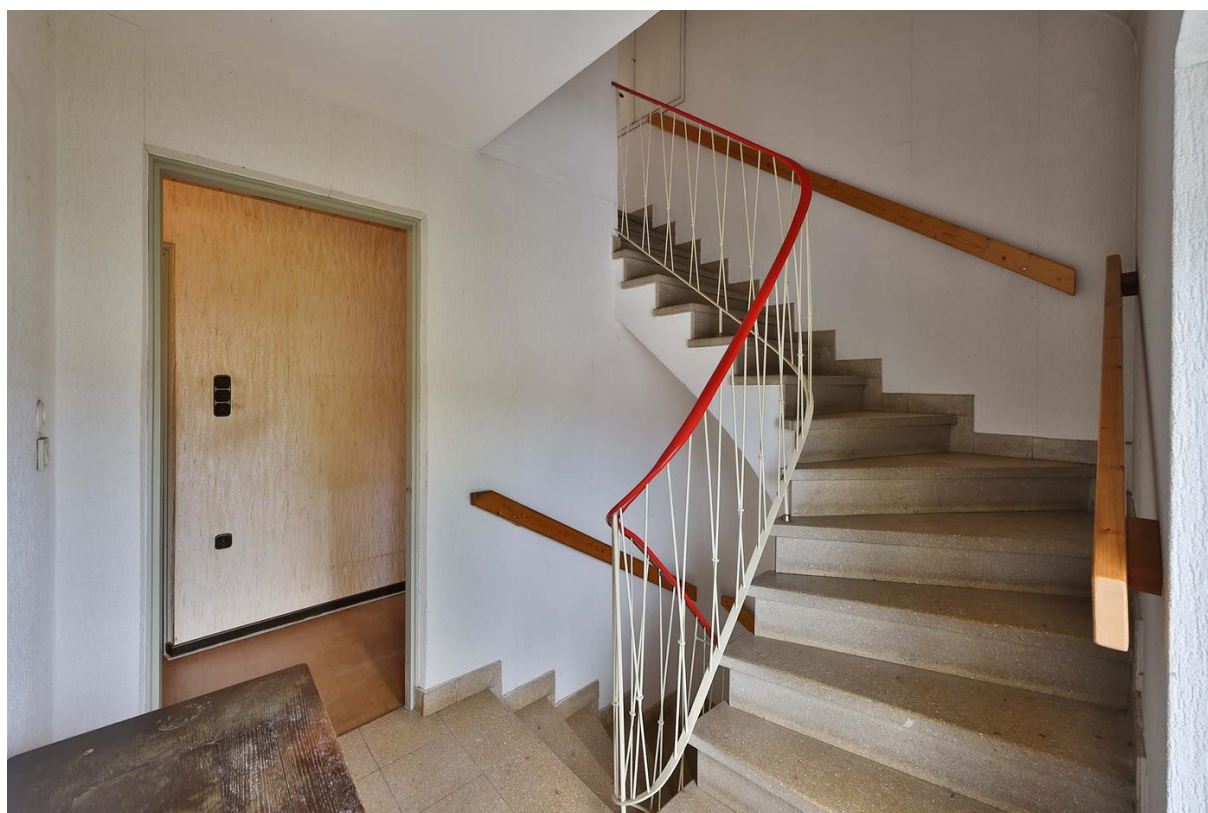






























**Besichtigungsvideo
in der Rubrik „Dateien“**



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.

