



90475 Nürnberg

Reihenmittelhaus zum Sanieren – Balkon, Terrasse und Garten im Südwesten von Nürnberg

OERter
IMMOBILIEN



309.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche

161 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Grundstücksfläche	161 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²
Gartenfläche	55 m ²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1967
letzte Modernisierung	2015
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	309.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.03.2026
gültig bis	15.03.2036
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	184.6
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Reihenmittelhaus in Moorenbrunn mit ca. 121 m² Wohnfläche gesamt
 Grundstück ca. 161 m²
 Baujahr: ca. 1967
 5 Zimmer
 Umfassend sanierungsbedürftiger Zustand (im Kaufpreis bereits berücksichtigt)
 Einzelne Feuchtigkeitsstellen (im Rahmen einer Sanierung zu beheben)
 Durchdachte und großzügig geschnittene Raumstruktur
 Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten
 Garten mit gewachsener Bepflanzung in südwestlicher Ausrichtung
 Gartenhaus als zusätzliche Abstellmöglichkeit
 Tageslichtbad im 1. Obergeschoss mit Badewanne
 1 Schlafzimmer mit eigenem Balkon im 1. Obergeschoss
 2 weitere Zimmer im 1. Obergeschoss zur individuellen Nutzung
 Studiozimmer im Dachgeschoss + WC im Dachgeschoss
 Staufläche im Dachgeschoss
 Spitzboden über Einschubtreppe erreichbar und als Stauraum nutzbar
 Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
 Garage im Garagenhof
 Dachsanierung 2015 durchgeführt (Rechnung liegt vor)



Beschreibung

Hier wartet Ihre Chance auf ein echtes Herzensprojekt! Dieses Reihemittelhaus in ruhiger Lage von Nürnberg-Moorenbrunn bietet rund 121 m² Wohnfläche, einen sonnigen Südwest-Garten und eine durchdachte Raumaufteilung – die perfekte Basis für Ihr individuelles Zuhause.

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – ideal für alle, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und Wohnraum ganz nach ihren Wünschen gestalten möchten. Die Bodenbeläge wurden bereits entfernt, sodass Sie direkt starten können. Ein grobes Sanierungsangebot liegt bereits vor und unterstützt Sie bei der Planung.

Besonders attraktiv: Das Dach wurde 2015 vollständig erneuert und gedämmt – eine wichtige Investition ist somit bereits erfolgt.

Freuen Sie sich auf einen hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den eingewachsenen Garten, insgesamt 5 Zimmer, ein Studio im Dachgeschoss, Balkon, Gäste-WC, Vollkeller sowie eine Garage im Garagenhof.

Ein Haus mit viel Potenzial, Charme und der Möglichkeit, sich Schritt für Schritt den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und naturnaher Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Altenfurt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Reihen- und Einfamilienhäusern sowie einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Die Kombination aus angenehmer Wohnruhe und guter Anbindung macht diesen Standort besonders beliebt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie weitere Geschäfte und Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für eine sehr gute Nahversorgung. Ergänzend bieten die umliegenden Stadtteile weitere Einkaufsangebote.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Dies macht die Lage insbesondere für Familien mit Kindern äußerst attraktiv.

Eine gute ärztliche Versorgung ist durch verschiedene Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken in Altenfurt und den angrenzenden Stadtteilen gewährleistet. Krankenhäuser und spezialisierte Einrichtungen befinden sich im Stadtgebiet Nürnberg und sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der nächstgelegenen S-Bahn-Stationen sowie der Nürnberger Innenstadt. Mit dem Auto besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahn A6 sowie an die Bundesstraßen in Richtung Nürnberg-Zentrum und die umliegenden Regionen.

Die Nähe zum Reichswald bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging, Radfahren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur. Zusätzlich stehen Sportvereine, Spielplätze und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung zur Verfügung und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Sonstige Angaben



Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de















