90475 Nürnberg

Schlüsselfertig zum Einzug oder zur Vermietung 2028 / KfW40 - QNG - Reihenhaus in Nürnberg Brunn

539.000 €
Kaufpreis

125 m²
Wohnfläche

179 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 m²
Grundstücksfläche	179 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	539.000 €
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

Ein gemeinsames Essen, noch eine Runde im Garten, später Ruhe im eigenen Zimmer: Dieses geplante Reihenmittelhaus mit ca. 125m² Wohnfläche bietet auf drei Ebenen Platz für unterschiedliche Tagesabläufe und Lebensphasen. Es ist Teil eines Neubauprojekts mit vier Häusern – zwei Mittel- und zwei Endhäusern im schönen Nurnberg-Brunn. Die geplante Fertigstellung liegt im Jahr 2028.

Im Erdgeschoss liegt der Lebensmittelpunkt des Hauses. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig angelegt und öffnet sich zur Terrasse. Die Küche liegt direkt am Essbereich, bleibt im Grundriss aber als eigener Bereich ablesbar und erhält ein Fenster. So sind kurze Wege beim Kochen und Decken des Tisches vorgesehen, während das Familienleben im Wohnbereich seinen Platz findet. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Das Obergeschoss ist als Rückzugsbereich geplant: mit Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern, die sich ebenso als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen, und einem Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Eine Aufteilung, die verschiedene Bedürfnisse unter einem Dach zusammenbringt – vom Familienleben mit Kindern bis zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im Dachgeschoss kommt ein weiteres Zimmer hinzu: das Studio. Ob Arbeitsbereich, Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort – seine Nutzung kann sich mit den Bewohnern verändern. Ein Duschbad ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Zum Parken stehen zwei Parkplätze je Haus zur Verfügung: in Carport für 14.500 € und ein Aussenstellplatz mit 7.500 €

Jedes Haus verfügt über ein eigenes Grundstück!

Kaufen und vermieten ?
Der geplante EH40-QNG-Standard kann Anlass sein, mögliche Förderkredite und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten prüfen zu lassen. Je nach Bauvorhaben, Vermietung, persönlichen Voraussetzungen und den jeweils geltenden gesetzlichen Bedingungen können darunter auch eine Sonderabschreibung nach § 7b EStG oder eine degressive AfA fallen. Ob das im konkreten Fall möglich ist, sollte vor dem Kauf individuell steuerlich und förderrechtlich geprüft werden. Förderungen und Steuervorteile sind nicht zugesichert.

Ob als Zuhause für eine Familie, mit Platz für Homeoffice oder als langfristige Kapitalanlage: Der Grundriss bietet mehrere eigenständige Bereiche, die sich unterschiedlich nutzen lassen. Fordern Sie die Projektunterlagen an und erfahren Sie mehr zum Reihenmittelhaus, zur Ausstattung und zum geplanten Bauablauf.

Lage

Mikrolage – Wohnen in Nürnberg-Brunn

Das Reihenmittelhaus 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.

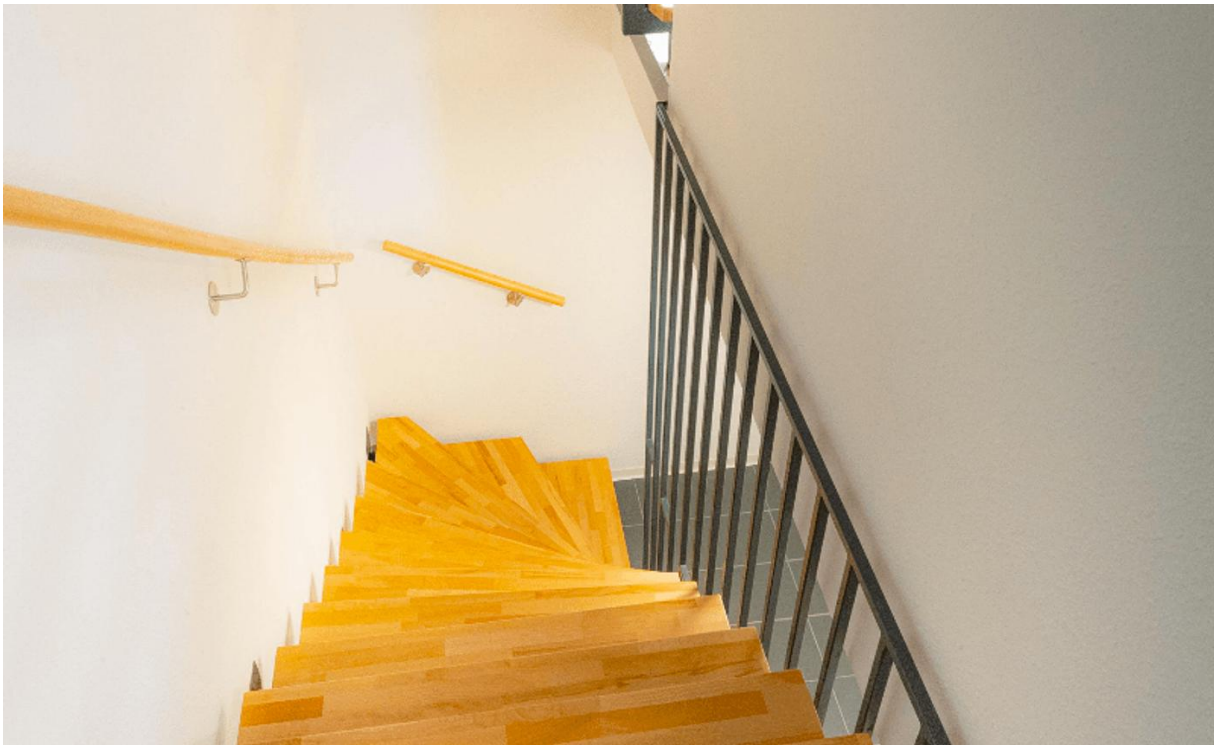
Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

OERTER
IMMOBILIEN

WILLKOMMEN
IM
WEISENBERGER
MEISTERHAUS



DF
DF