



## 90491 Nürnberg

# Geräumiges, top erhaltenes Reihenhauses in begehrter Wohnlage



**849.000 €**

Kaufpreis

**187 m²**

Wohnfläche

**224 m²**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 187 m² |
| Nutzfläche          | 23 m²  |
| Grundstücksfläche   | 224 m² |
| Zimmer              | 7      |
| Schlafzimmer        | 5      |
| Badezimmer          | 1      |
| separate WCs        | 1      |
| Balkone / Terrassen | 2      |
| Terrassen           | 1      |
| Stellplätze         | 2      |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
| Haustiere    | ✓      |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 849.000 €         |
| Aussen-Courtage | 2,38 %, inklusive |

### Energieausweis

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Art                  | Bedarf       |
| gültig bis           | 28.11.2034   |
| Baujahr (Haus)       | 2007         |
| Wertklasse           | B            |
| Gebäudeart           | Wohngebäude  |
| Endenergiebedarf     | 58.30        |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEICH |



## Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 2007         |
| Verkaufstatus | offen        |
| Zustand       | modernisiert |



## Ausstattung

### Allgemein

|                |   |
|----------------|---|
| Kamin          | ✓ |
| Kabel / Sat-TV | ✓ |

### unterkellert

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

### Heizungsart

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

### Befeuerung

|            |   |
|------------|---|
| Gas        | ✓ |
| Alternativ | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

Im Laufe der Jahre wurde viele sinnvolle Erneuerungen getätigt:

Böden:

Natursteinfliesen im EG (Küche/Esszimmer bereits vorhanden; Eingang, Flur und Garderobe später in gleicher Ausführung ergänzt).

Massivholz-Parkett im UG (Kanadischer Ahorn).

Klick-Parkett aus Echtholz im Schlafzimmer und in beiden Kinderzimmern.

Klick-Parkett aus Echtholz im DG (abschleifbar).

Türen & Fenster

Haustür und beide Gartentüren mit registrierten Schlüsseln (Kopien nur mit Sicherheitskarte).

Gartenhaus-Schließsystem auf gleichen Schlüssel eingestellt.

Austauschbarer Zylinder am Gartentor.

Zusätzliche Sicherungen und abschließbare Fenster im EG (Gäste-WC, Garderobe, Esszimmer)

Abschließbares Kellerfenster mit zusätzlicher Rollkernsicherung.

Hochwertige, maßgefertigte Fliegengitter an fast allen Fenstern.

Gitter-Schiebetüren an den bodenhohen Fenstern im Untergeschoss, sowie an der Tür zur Dachterrasse.

Kaminofen

Kaminofen „Lotus QM 40“, Farbe „Indian Night“, Energieeffizienzklasse A+.

Sicherheitsschaltung: Dunstabzug im Betrieb nur mit geöffnetem Fenster aktivierbar.

Garten & Gerätehaus

Gerätehaus „Biohort Highline H4“ mit Bodenrahmen und Regenfallrohr.

Vorbereitete (noch nicht angeschlossene) Stromleitung im Gerätehaus.

Vorhandene Stromleitung im Garten.

Sehr effektives Balkonkraftwerk an der zum Süden ausgerichteten Sonnenterrasse oben



## Beschreibung

Dieses hervorragend erhaltene Reihenviertelhaus aus dem Baujahr 2007 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, eine fortlaufend modernisierte Ausstattung und eine sehr gute Wohnlage. Auf rund 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen insgesamt 7 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Sehen Sie sich hier beim virtuellen Rundgang im Haus um und überzeugen Sie sich selbst:  
<https://tour.giraffe360.com/b2df1cbfdca474eb440e5288e6b1be7>

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die hochwertige Substanz: Helle Räume, moderne Materialien und eine gepflegte Gesamtoptik schaffen ein ansprechendes Wohnambiente. Die laufend vorgenommenen Modernisierungen sorgen dafür, dass sich das Haus technisch wie optisch auf einem aktuellen Stand befindet. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht zudem den soliden energetischen Zustand des Gebäudes.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum pflegeleichten Garten. Die Küche ist großzügig gestaltet und bestens in den Wohnbereich integriert. In den oberen Etagen erwarten Sie weitere Zimmer, die flexibel genutzt werden können, sowie ein modernes Bad. Durchdachte Grundrisse und große Fensterflächen schaffen angenehme Lichtverhältnisse auf allen Ebenen.

Im ausgebauten Untergeschoß des Hauses, den man auch separat über den Hintereingang des Gartens erreicht, wurde noch ein hochwertiger Kamin-Holzofen installiert, der für warme, wohlige Wärme sorgt. Auch verfügt das Haus über ein ausgebautes Dachstudio. Die im Garten befindliche Gerätegarage dient als Holzlager und besitzt eine vorbereitete Stromquelle, die zum Aufladen von E-Bike und Co. aktiviert werden kann.

Ein attraktives Zuhause, das Komfort, Platz und einen hervorragenden Pflegezustand vereint – ideal für alle, die ein sofort bezugsfertiges Haus in gefragter Lage suchen.

## Lage

### Lage & Wohnumfeld

Dieses Haus liegt im ruhigen Stadtteil St. Jobst, direkt neben Erlenstegen — in einer überwiegend als Wohnstraße (Anliegerstraße) gestalteten, verkehrsberuhigten Straße mit Tempo-30.

St. Jobst ist bekannt für angenehme, familienfreundliche Wohnqualität und eine gute Mischung aus ruhiger Wohnlage und städtischer Nähe. Ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf Wohnkomfort, Ruhe und Wohnwert legen.

### Infrastruktur & Anbindung

Obwohl diese Wohnstrasse selbst ruhig ist, profitieren Sie von der städtischen Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmitteln in der unmittelbaren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Versorgungsangebote sind gut erreichbar — ideal für Familien und den Alltag.

### Lebensqualität & Wohnambiente

Das Haus liegt in einer Strasse, die eher dem privaten Wohnen dient — nicht einer stark frequentierten Durchgangsstraße. Die Wohnstraße endet ja auch schließlich in einer Sackgasse.





Gleichzeitig bietet der Stadtteil mit seiner Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem, ruhigem Wohnumfeld die Vorteile beider Welten: kurze Wege zu Versorgung, Verkehr und Alltag — und trotzdem ein entspanntes, familiengerechtes Umfeld.

Die Lage eignet sich hervorragend für Familien und Paare. Die Natur, sowie der Wöhrder Talübergang und die Pegnitz liegen direkt vor Ihrer Tür und laden zu Radtouren, Spaziergängen und Joggingrunden ein.

## Sonstige Angaben

---

Der Ortsteil St. Jobst, direkt neben Erlenstegen, ist eine der ruhigeren, angenehmeren Wohnadressen Nürnbergs: Die ruhige Seitenstraße sorgt für wenig Verkehrslärm und für eine familienfreundliche Atmosphäre.

Die monatliche Rechnung für Gas, Wasser und Strom lag zur Zeit, als das Haus bewohnt war, bei insgesamt ca. 280 Euro pro Monat.

Das an der Sonnenterrasse im obersten Stockwerk montierte Balkonkraftwerk hat bei schönem Wetter einen hohen Wirkungsgrad und senkt den Stromverbrauch merklich.



























































