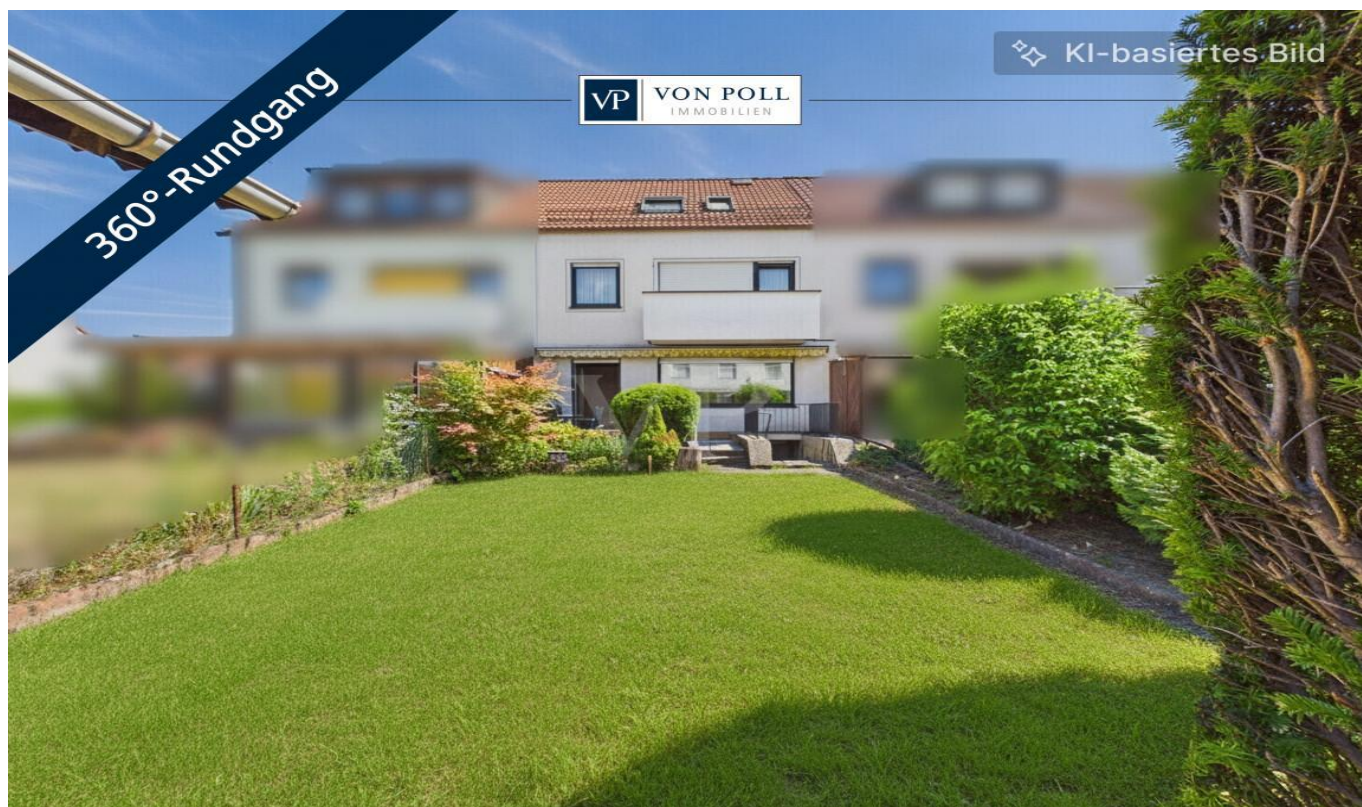


Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

## Wo Familienträume Wurzeln schlagen: Großzügig wohnen mit Garten-Idylle

Codice oggetto: 26021040



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26021040               |
| Superficie netta    | ca. 131 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1970                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 399.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>19.05.2036</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>242.40 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1970</b>                             |

**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



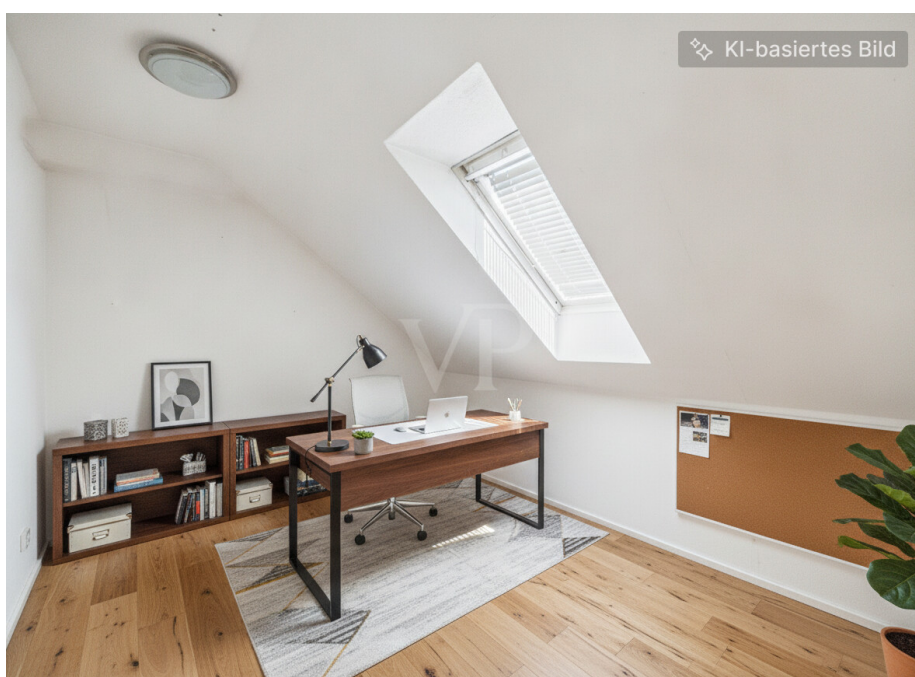
**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## La proprietà



Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)

## La proprietà



### Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell und kostenfrei.*

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1970 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> auf einem 182 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot legen. Die Immobilie erstreckt sich über 3 Wohnebenen und verfügt zusätzlich über einen Vollkeller, sodass sowohl ausreichend Wohn- als auch Nutzfläche zur Verfügung steht.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses. Hier bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen, Spielen oder gemütlichen Beisammensein im Freien einlädt. Die separate Einbauküche bietet ausreichend Platz für die täglichen Anforderungen und ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene ebenso wie das praktische Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich 3 gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Familienalltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um weitere vielseitig nutzbare Räume. Hier stehen ein großzügiges Schlafzimmer, eine Ankleide, ein separates Büro sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Ein zusätzliches WC auf dieser Etage erhöht den Wohnkomfort und macht das Dachgeschoss ideal als Elternbereich oder für das Arbeiten im Homeoffice.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine praktische Aufteilung. Neben dem Heizungsraum und einem Waschraum stehen 2 großzügige Kellerräume zur Verfügung, die sich hervorragend als Lager-, Hobby- oder Werkstatträume eignen.

Das Gebäude präsentiert sich in massiver Bauweise mit doppelverglasten Fenstern. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung inklusive Niedertemperaturkessel. Da dieser Kesseltyp dem gesetzlichen Bestandsschutz unterliegt, besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf – eine zukunftsichere und verlässliche Heizlösung. Insgesamt präsentiert sich das Reihenmittelhaus in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, durch individuelle Modernisierungsmaßnahmen ein zeitgemäßes Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen. Mit seiner gelungenen Raumaufteilung, dem Balkon,

**der Terrasse mit Garten sowie den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die ein solides Eigenheim in einer gewachsenen Wohnlage suchen.**

**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## Dettagli dei servizi

- Gepflegtes Reihemittelhaus in massiver Bauweise (Baujahr 1970)
- Ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Wohnebenen
- Ca. 182 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit Terrasse und eigenem Garten
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Separate Einbauküche und praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss
- 3 gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss (eines mit Balkonzugang)
- Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss
- Voll ausgebautes Dachgeschoss mit weiterem Schlafzimmer, Ankleide, Büro, Abstellraum und separatem WC
- Voll unterkellert: 2 große Keller-/Hobyräume, Waschraum und Heizungsraum
- Doppelverglaste Fenster und Öl-Zentralheizung inkl. Niedertemperaturkessel
- Solider, gepflegter Zustand mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche

**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## Tutto sulla posizione

Dieses Reihenhaus befindet sich in einer äußerst begehrten und angenehm ruhigen Wohnlage mitten im Herzen von Moorenbrunn, direkt im Übergang zum beliebten Nachbarstadtteil Altenfurt. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Reihen- und Doppelhausbebauung mit gepflegten Vorgärten sowie verkehrsberuhigten Straßen – eine idyllische Kulisse, die sowohl Paaren als auch Familien mit Kindern ein entspanntes, geborgenes und sicheres Umfeld bietet. Das absolute Highlight dieser konkreten Lage ist die direkte Nähe zum Nürnberger Reichswald: Der Waldrand liegt nur wenige Schritte vom Grundstück entfernt, sodass weitläufige Naherholungsgebiete praktisch direkt vor Ihrer Haustür beginnen und jederzeit zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradausflügen im Grünen einladen.

Auch die Nahversorgung vor Ort garantiert Ihnen maximale Lebensqualität bei kurzen Wegen. Für die Besorgungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie den modernen REWE-Markt mitsamt Bäckerei, Cafébereich und Poststation von Ihrem neuen Zuhause aus bequem in wenigen Gehminuten. Ergänzt wird dieses Angebot im angrenzenden Altenfurt durch EDEKA, Lidl sowie weitere Fachgeschäfte, Ärzte und Apotheken. Für ausgiebige Shoppingtouren liegt das beliebte Franken-Center im benachbarten Langwasser nur wenige Minuten entfernt. Familien profitieren zudem von der kinderfreundlichen Mikrolage: Kindertagesstätten, Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule Altenfurt befinden sich im direkten Umkreis und sind über kurze, sichere Wege erreichbar. Ein besonderes Plus ist die nagelneue Betreuungseinrichtung in der benachbarten Gutshofstraße, die weniger als 400 Meter fußläufig entfernt liegt und in Kürze eröffnet (Hort ab 01.09.2026, Kindergarten ab 01.01.2027). Nur wenige Schritte entfernt (ca. 100 m) lädt ein großer Spielplatz zum Austoben und Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist perfekt für den Alltag strukturiert: Nur wenige Schritte von der Haustür entfernt bringt Sie die Buslinie direkt und ohne Umwege zur U-Bahn-Endhaltestelle Langwasser Süd (U1), von wo aus Sie die U-Bahn im dichten Takt in etwa 15 Minuten entspannt in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof befördert. Alternativ erreichen Sie ebenso zügig den S-Bahnhof Fischbach. Autofahrer schätzen die hervorragende Anbindung an die Südwesttangente sowie die Autobahnkreuze der A9 und A6, durch die Sie optimal an das überregionale Straßennetz und die gesamte Metropolregion angebunden sind.

**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26021040 - 90475 Nürnberg - Moorenbrunn (Stadtteil)**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

**Tizian Grimm**

---

**Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg**

**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**

**E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**