90455 Nürnberg

Charmantes EFH mit viel Potenzial



459.000 €
Kaufpreis

101 m²
Wohnfläche

729 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m²
Nutzfläche	9,57 m²
Grundstücksfläche	729 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	27.10.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.10.2026
gültig bis	15.10.2036
Baujahr (Haus)	1954
Endenergiebedarf	317,20
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1954
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

- BJ: ca. 1954
- ca. 101 m² Whnfl.
- ca. 729 m² Grstfl.
- vollständig unterkellert
- 4 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- separates Gäste WC
- Kunststofffenster doppelt verglast (ca. 1990) mit Außenrollos
- Gas-Zentralheizung (1989)
- Kachelofen (Einsatz zu erneuern)
- separater Kellerausgang in den Garten
- großer Garten rund ums Haus (individuelle Gestaltung möglich)
- Abriss und Neubebauung möglich
- Bauvoranfrage über die Errichtung von zwei DHH liegt vor

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage in Nürnberg-Worzeldorf und wurde im Jahr 1954 in Massivbauweise errichtet. Auf einer Wohnfläche von ca. 101 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 729 m² bietet das Haus ausreichend Platz für Ihre individuelle Wohnideen.
Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst über den Eingangsbereich in den Flur, von dem aus sich die einzelnen Räume im Erdgeschoss erschließen. Auf der linken Seite befindet sich ein kleines Gäste-WC. Im weiteren Verlauf des Flurs liegt ebenfalls auf der linken Seite ein praktischer Abstellraum. Geradeaus erreichen Sie die Küche, die zugleich einen direkten Zugang zum hinter dem Haus gelegenen Garten bietet. Dadurch entsteht eine praktische Verbindung zwischen dem Wohnbereich und dem Außenbereich.
Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls das Wohnzimmer und ein separates Esszimmer. Die vorhandene Raumstruktur bietet dabei eine harmonische Verbindung innerhalb des Erdgeschosses.
Über eine massive Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Zusätzlich wird das Obergeschoss durch ein Tageslichtbad mit Badewanne ergänzt.
Das Haus ist komplett unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Flächen für Lagerungen oder Vorräte. Über den separaten Kellerausgang gelangen Sie direkt in den Garten.
Das ca. 729 m² große Grundstück bietet Ihnen viel Platz für eigene Gestaltungsmöglichkeiten. Der Garten befindet sich rund ums Haus und eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Besonders interessant ist, dass nahezu alle vorhandenen Bäume entfernt werden dürfen. Dadurch lässt sich der Garten nach den eigenen Vorstellungen neugestalten und anpassen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt seitlich vom Haus. Die Möglichkeit eine Garage zu errichten besteht.
Das Haus verfügt über eine Zentralheizung sowie einen Kachelofen.
Im Ganzen überzeugt diese Immobilie durch eine klassische und funktionale Raumaufteilung, einem großzügigem Grundstück sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung
Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Nürnberger Stadtteil Worzeldorf, einer gewachsenen und überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohngegend im Süden Nürnbergs. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Grün und einer dennoch guten Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt aus. Das Haus liegt in einem ruhigem Wohnumfeld und bietet guten Zugang zu den umliegenden Grün- und Erholungsflächen , wie zum Beispiel dem Ludwig-Donau-Main Kanal. Dieser lädt mit seinen Wegen zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder erholsamen Stunden im Freien ein. Auch die angrenzenden Land- und Waldflächen unterstreichen den naturnahen Charakter des Standortes.
Für den täglichen Bedarf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und eine Apotheke in gut erreichbarer Nähe. Auch eine Grundschule und Betreuungsangebote sind im näheren Umfeld. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 400m Entfernung und ist somit gut fußläufig erreichbar. Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz sind sowohl die umliegenden Stadtteile als auch die Nürnberger Innenstadt und das weitere Umland gut angebunden. Die Autobahnanschlüsse A73 und A6 sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.



























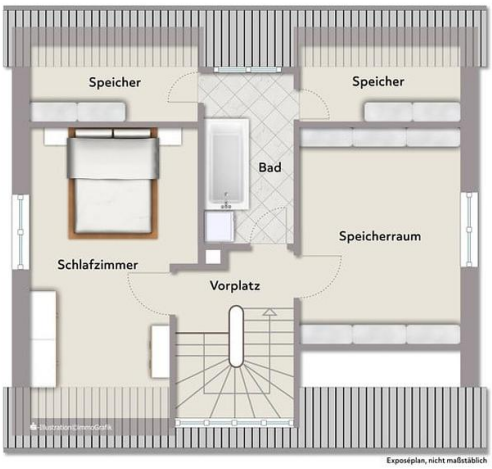









Terrasse
Küche
Wohnzimmer
Speise
Vorplatz
Zimmer
WC
Windfang
Exposéplan, nicht maßstäblich


Speicher
Speicher
Bad
Speicherraum
Schlafzimmer
Vorplatz
Exposéplan, nicht maßstäblich


Waschhaus
Keller
Flur
Keller
Exposéplan, nicht maßstäblich

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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg