## 90475 Nürnberg

# Exklusives Einfamilienhaus im modernen Landhausstil in Nürnberg-Fischbach



**1.050.000 €**
Kaufpreis

**189 m²**
Wohnfläche

**740 m²**
Grundstücksfläche

**6**
Zimmer

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

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Sabine Schwemmer
Tel.: 0911/230-2244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 189 m² |
| Nutzfläche | 81 m² |
| Grundstücksfläche | 740 m² |
| Zimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |
| Ab-Datum | 06.11.2026 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.050.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 21.10.2026 |
| gültig bis | 20.10.2036 |
| Baujahr (Haus) | 2001 |
| Endenergiebedarf | 142,60 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2001 |
| letzte Modernisierung | 2006 |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### unterkellert

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

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

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

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Carport | ✓ |

### Dachform

| | |
|---|---|
| Satteldach | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Baujahr 2001 - sehr gepflegter Zustand
- ca. 189 m² Wohnfläche
- 740 m² Grundstück zzgl. 32,57 m² Wegeanteil
- gepflegter, schön eingewachsener Garten
- Neugestaltung Dachgeschoss mit Gaube 2006
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Neue Fensterläden Alu 2020
- Kellergeschoss mit weißer Wanne gebaut
- Solarthermie für Warmwasser

## Beschreibung

Dieses besondere Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001 überzeugt mit Landhauscharme, zeitloser Architektur und einem Grundriss, der auf Anhieb überzeugt.

Beim Betreten empfängt Sie eine helle, geräumige Diele, welche Sie in die verschiedenen Wohnbereiche des Erdgeschosses führt. Das Gäste-WC ist geräumig geschnitten. Die offen gestaltete Wohnküche mit angrenzender Speisekammer lädt zum gemeinsamen Kochen ein und ist der Treffpunkt der Familie.
Herzstück im Erdgeschoss ist das großzügige, helle Wohn- und Esszimmer. Die großen Fensterfronten durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und lassen Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen.

Ein besonderes Plus sind die beiden Terrassen mit Süd- und Westausrichtung, von Wohnzimmer und Küche aus zu begehen. Ob ein sonniger Start in den Tag beim gemütlichen Frühstück oder ein geselliger Abend im Freien – hier findet sich für jede Tageszeit der passende Lieblingsplatz zum Genießen und Entspannen.

Das Obergeschoss überzeugt ebenfalls durch eine durchdachte Raumaufteilung. Das Elternschlafzimmer mit Gaube und Zugang zum Balkon, angrenzendem Ankleidezimmer sowie eigenem Badezimmer schafft besonderen Wohnkomfort. Die beiden individuell geschnittenen Kinderzimmer haben ebenfalls Zugang zum eigenen Balkon. Ein zusätzliches Badezimmer komplettiert diese Etage.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das liebevoll ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ein tolles Dachstudio mit Rundbogen- und Dachfenstern sowie ein weiterer , hübscher Raum mit Rundfenster zur Verfügung.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Heizungsraum und einem Waschkeller stehen Ihnen ein großzügiger, beheizter Hobbyraum mit Infrarotkabine sowie ein weiterer Kellerraum mit praktischem Einbauschrank zur Verfügung. Ob Freizeit, Fitness, Wellness oder Ordnung im Alltag – hier finden Sie für alles reichlich Platz.

Ein weiteres Highlight ist der stilvoll angelegte, schön eingewachsene Garten. Er bietet Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft eine grüne Oase zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch einen Doppelcarport mit Satteldach. Der darüberliegende, ausgebaute Bodenraum bietet zusätzliche Nutzfläche und vielfältige Verwendungsmöglichkeiten.

Fazit: Traumhaus zum Einziehen und Wohlfühlen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Wohnlage im Stadtteil Nürnberg-Fischbach.

Die Nähe zur Innenstadt, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten in grüner Umgebung zeichnen diesen Stadtteil besonders aus.

Fischbach liegt im Südosten Nürnbergs im Lorenzer Reichswald und wird vom Fischbach

durchflossen. Begrenzt wird der Ort durch den Lorenzer Reichswald im Westen und Norden, die Bundesautobahn 9 im Osten sowie die Bundesstraße 4 im Süden und Südwesten. In Fischbach ist der Sitz des Bürgeramts Ost, welches nahezu alle Dienstleistungen des Einwohnermeldeamtes anbietet. Zusätzlich verfügt Fischbach über eine Stadtteilbücherei und einer Grund- und Teilhauptschule sowie 2 Kindergärten. Mehrere Restaurants, Einkaufsmarkt und zwei Bäckereien sind ebenfalls direkt vor Ort zu finden.

Durch Fischbach verläuft von West nach Ost die Kreisstraße N 5 als Fischbacher Hauptstraße. Diese bindet den Ort im Westen an die B 4 (Regensburger Straße) und von ihr aus über die Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach (AS 52) an die A 9 an. Fischbach wird durch die Stadtbuslinien 54, 56 und 59 erschlossen, die auf unterschiedlichen Linienwegen zu den U-Bahnhöfen Langwasser Mitte und Langwasser Süd fahren. Am Wochenende verbindet der Nightliner N4 Fischbach mit dem Hauptbahnhof und Brunn. An der Bahnstrecke Nürnberg–Altdorf befindet sich der Haltepunkt Fischbach (b Nürnberg) der Nürnberger S-Bahnlinie S2.

















































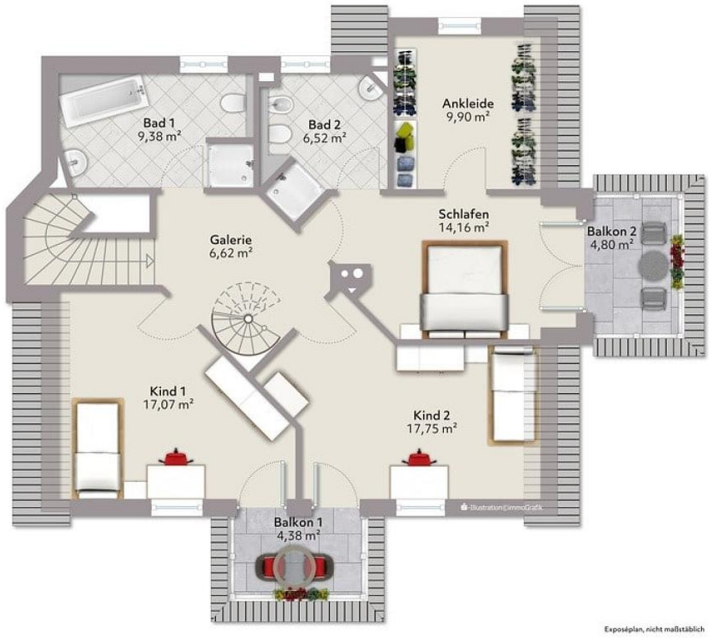




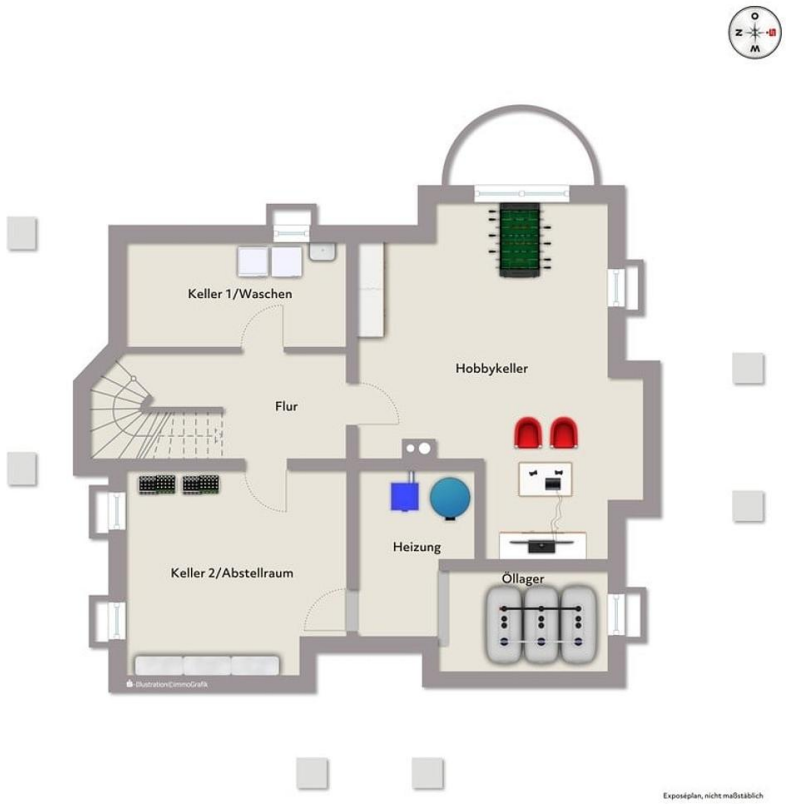





WC
2,95 m²
Diele
13,83 m²
Terrasse 1
8,10 m²
Wohnen/Essen
42,63 m²
Abst.
2,00 m²
Frühstück
3,91 m²
Küche
12,17 m²
Terrasse 2
9,20 m²
Exposéplan, nicht maßstäblich


Bad 1
9,38 m²
Bad 2
6,52 m²
Ankleide
9,90 m²
Galerie
6,62 m²
Schlafen
14,16 m²
Balkon 2
4,80 m²
Kind 1
17,07 m²
Kind 2
17,75 m²
Balkon 1
4,38 m²
Exposéplan, nicht maßstäblich


Gast
7,16 m²
Studio/Arbeiten
13,95 m²
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
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 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