## 90453 Nürnberg

# Ihr neues Eigenheim wartet schon!

**390.000 €**
Kaufpreis

**100 m²**
Wohnfläche

**174 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 | 100 m² |
| Grundstücksfläche | 174 m² |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |
| Ab-Datum | 16.10.2026 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 390.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 12.06.2026 |
| gültig bis | 11.06.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1968 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 194,70 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | F |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1968 |
| letzte Modernisierung | 2025 |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

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

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### unterkellert

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

### Bauweise

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

### Bad

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

### Heizungsart

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

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

### Dachform

| | |
|---|---|
| Satteldach | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Reihenmittelhaus
- Bj. 1968
- ca. 141 m² Grundstücksfläche
+ ca. 33 m² anteilige Garagenfläche
- ca. 100 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer + ausgebautes Dachstudio
- räumliches Gestaltungspotential mit offener Küche im EG
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- ausgebautes Dachstudio mit separatem Bad
- sonnige Südterrasse
- Gartenhaus
- sep. Gartenausgang
- voll unterkellert
- Ölbrennwertheizung (2020)
- Brauchwasserwärmepumpe (2025)
- KIF dreifach verglast (2024)
- Einzelgarage im Garagenhof

## Beschreibung

Das angebotene Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1968 errichtet und bietet auf ca. 100 m² Wohnfläche eine solide Grundlage für die individuelle Neugestaltung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Eingangsbereich, von dem aus die weiteren Wohnbereiche erschlossen werden. Die bestehende Raumaufteilung bietet dabei interessantes Gestaltungspotenzial. Insbesondere die Möglichkeit, den Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche zu verbinden, könnte dem Erdgeschoss ein zeitgemäßes und großzügiges Raumgefühl verleihen.

Der Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Von hier eröffnet sich der Blick in den eigenen Garten, der mit einem Gartenhaus zusätzlichen Stauraum bietet. Ein separater Gartenausgang sorgt für eine praktische Verbindung zwischen Grundstück und öffentlichem Bereich.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Wohnräume. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet damit einen zusätzlichen, angenehm nutzbaren Außenbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist das ausgebaute Dachstudio. Der zusätzliche Wohnbereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses und verfügt zudem über ein separates Bad. Je nach individuellem Bedarf lässt sich das Dachstudio beispielsweise als Rückzugsbereich, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum nutzen.

Das Haus ist voll unterkellert. Die vorhandenen Kellerräume bieten zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und schaffen ausreichend Platz für Hauswirtschaft, Vorräte, Hobby oder Lagerung.

Es wurden bereits wesentliche technische Bereiche modernisiert. Die Ölbrennwertheizung wurde 2020 erneuert, eine Brauchwasserwärmepumpe wurde 2025 installiert. Die Fenster wurden 2024 durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt.

Zum Anwesen gehört außerdem eine Einzelgarage in einem separaten Garagenhof.

Insgesamt bietet das Reihenmittelhaus eine Kombination aus gewachsener Wohnlage, überschaubarer Grundstücksgröße, zusätzlichem Raumangebot im Dachstudio und bereits erfolgten technischen Modernisierungen. Das vorhandene Wohnpotential  eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Lassen Sie sich von der angebotenen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Das ruhig gelegene Reihenmittelhaus befindet sich in der Nähe des Main-Donau-Kanals in einer bevorzugten, und gerade bei jungen Familien sehr beliebten Wohnlage. Umrahmt von weiteren Einfamilien- bzw. Reihenhäusern wohnen Sie hier in einer gewachsenen Wohngegend, die aufgrund der Lage, des vorhandenen Freizeitwertes und der Anwohnerstruktur ein ausgewogenes Umfeld darstellt.
Mehrere Busverbindungen, ein S-Bahn-Anschluss, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Grundschule und Kindergärten befinden sich vor Ort und zeichnen diesen Stadtteil als beliebtes Zuhause aus.

# 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*

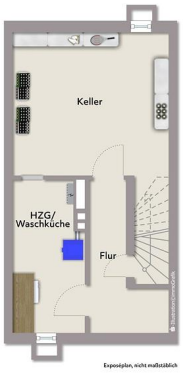
*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg

Terrasse
Wohnzimmer
Flur
Küche
WC
WF
Exposéplan, nicht maßstäblich

Balkon
Schlafzimmer
Schrankraum
Flur
Kinderzimmer
Bad
Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachboden
Exposéplan, nicht maßstäblich


Keller
HZG/
Waschküche
Flur
Exposéplan, nicht maßstäblich