



## 90451 Nürnberg

# Sanierungsbedürftiges Reiheneckhaus mit Garage in Nürnberg-Eibach



Sanierungsbedürftiges Reiheneckhaus mit Garage in Nürnberg-Eibach

**359.000 €**

Kaufpreis

**119,47 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**309 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	45,76 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	309 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	21,73 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.05.2026
gültig bis	05.05.2036
Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	257.8



## Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2011
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuernng

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Teppich	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓



## Beschreibung

Dieses Reiheneckhaus in Nürnberg-Eibach bietet mit insgesamt sechs Zimmern, ca. 119,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 309 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Potenzial für Käufer mit Blick für Entwicklungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahres und weist einen umfassenden Sanierungsbedarf auf. Neben der Erneuerung von Fassade und Fenstern besteht auch im Kellergeschoss Modernisierungsbedarf. Die vorhandene Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1984 (Brenner Bj. 2011) entspricht ebenfalls nicht mehr heutigen Anforderungen und sollte im Zuge der Sanierung erneuert werden. Die Immobilie richtet sich daher insbesondere an Kaufinteressenten, die das Objekt nach eigenen Vorstellungen modernisieren und neu gestalten möchten.

Der Grundriss entspricht in weiten Teilen dem klassischen Aufbau eines Reihenhauses und bietet eine gute Grundlage für zeitgemäßes Wohnen. Im Erdgeschoss befinden sich eine separat angelegte Küche sowie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten. Im Obergeschoss erschließt ein zentraler Flur sämtliche Räume. Hier stehen ein Tageslichtbad, ein Arbeits- oder Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Ankleidezimmer, das alternativ auch als weiteres Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Das ausgebautе Dachgeschoss schafft zusätzliche Nutzfläche und bietet Platz für zwei weitere Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie großzügige Stauraumflächen, die individuelles Ausbau- und Gestaltungspotenzial eröffnen und den praktischen Mehrwert der Immobilie unterstreichen.

Ein direkter Zugang zum Garten ist aus dem Kellergeschoss derzeit nicht gegeben. Eine Garage auf dem Grundstück ergänzt das Angebot. Durch die Eckhauslage wirkt der Außenbereich angenehm großzügig und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie bietet die Gelegenheit, ein großzügiges, sanierungsbedürftiges Reiheneckhaus in gewachsener Wohnlage von Nürnberg-Eibach umfassend zu modernisieren und an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Nürnberg-Eibach ist ein attraktiver Stadtteil im Südwesten Nürnbergs, der eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an die Altstadt bietet. Dank der guten öffentlichen Verkehrsanbindung mit Buslinienverkehr (60, 66, 67, 91, 98 od. N6) sowie der Nähe zum S-Bahnhof (Nürnberg-Eibach) und den Autobahnen A73, A6, A9 und der Südwesttangente, ist der Stadtteil besonders für Pendler attraktiv und gut erreichbar. Die Nürnberger-Innenstadt und der im Norden gelegene Albrecht-Dürer-Flughafen ist nur wenige Fahrminuten entfernt und gut zu erreichen.

In Eibach finden sich alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Discounter, Bäckereien und Fachgeschäfte. Die Nähe des Röthenbach-Centers (REZ), bietet zudem eine breite Auswahl an Shoppingmöglichkeiten und Freizeitangeboten (Westbowling). Über die dort verfügbare U-Bahn Linie 2, gelangt man ebenfalls in wenigen Minuten in den Stadtkern von Nürnberg. Für Familien bietet Eibach eine exzellente Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Spielplätzen, die in unmittelbarer Umgebung liegen.

Die Grünflächen und das nahegelegene Rednitztal bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge



und Outdoor-Aktivitäten. Auch der beliebte Forstweiher in Nürnberg-Eibach ist in nur vier Gehminuten entfernt und bietet vielseitige Abwechslungsmöglichkeiten für jung und alt. Der weitläufige Spielplatz Forstweiher ist für alle Generationen und für Rollstuhlfahrer geeignet.

Insgesamt bietet die Lage eine hohe Lebensqualität durch die gute Anbindung, eine ausgezeichnete Nahversorgung, eine familienfreundliche Infrastruktur sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtteil ist ideal für alle, die Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

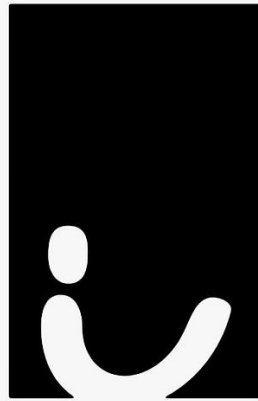








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN