



**90453 Nürnberg**

RMH - jetzt Kapitalanlage - irgendwann Ihr Wohntraum?



**360.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**291 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

Sparkasse  
Nürnberg

Makertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v@internetanfrage109.io  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	291 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.01.2036
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	110,10
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

**Zustand**

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Zentralheizung	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1971
- Grundstücksfläche ca. 291 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer (Wohnzimmer im EG, 3 Zimmer im OG, 2 Mansardenzimmer im DG)
- Wohnfläche ca. 103 m<sup>2</sup>
- Klassischer Grundriss mit offenem Essbereich
- Überwiegend Kunststoff-Isolierglas-Fenster (ca. 1997)
- Neue Dachfenster mit 3-fach-Verglasung (2023)
- Gaszentralheizung 2013
- Tageslichtbad mit Badewanne im OG; Gäste-WC im EG
- Terrasse mit eigenem Garten
- Balkon im Obergeschoss



- Voll unterkellert mit zusätzlichem Stauraum
- Einzelgarage im Garagenhof
- renovierungsbedürftig, aber gepflegt



## Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1971 bietet auf ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein solides Zuhause in einer gewachsenen Lage. Das Haus erstreckt sich über drei Wohngeschosse sowie einen voll unterkellerten Bereich und verfügt über eine Grundstücksfläche von etwa 291 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundliches Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, die in einen eigenen Garten mündet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der Essbereich bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten, während die separate Küche Raum für kulinarische Ideen lässt. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie ein Windfang im Eingangsbereich.

Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und einen schönen Blick in den Garten. Zwei weitere Zimmer, die als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne ergänzen das Raumangebot.

Das voll ausgebaupte Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum: Hier finden Sie zwei weitere Zimmer, die durch moderne Dachfenster (erneuert 2023) hell wirken und individuell genutzt werden können – ideal für Home-Office oder Gästezimmer.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys. Zur Immobilie gehört außerdem eine Einzelgarage, die das Angebot abrundet.

Das Haus ist aktuell vermietet!

Das RMH wird bereits seit 1997 von der jetzigen Mieterin bewohnt. Da die Mieterin pflegebedürftig ist, wohnt die Tochter vorübergehend zusätzlich mit im Haus.

Die Miete wurde ab 02.2026 auf 636,73 EUR Kaltmiete erhöht (warm 706,12 EUR).

Die Garage ist aktuell separat vermietet für 50,- EUR/ monatlich.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, aber gepflegt.

Machen Sie sich gerne selbst ein Bild von der Immobilie & kontaktieren Sie uns sehr gerne für eine Besichtigung.

## Lage

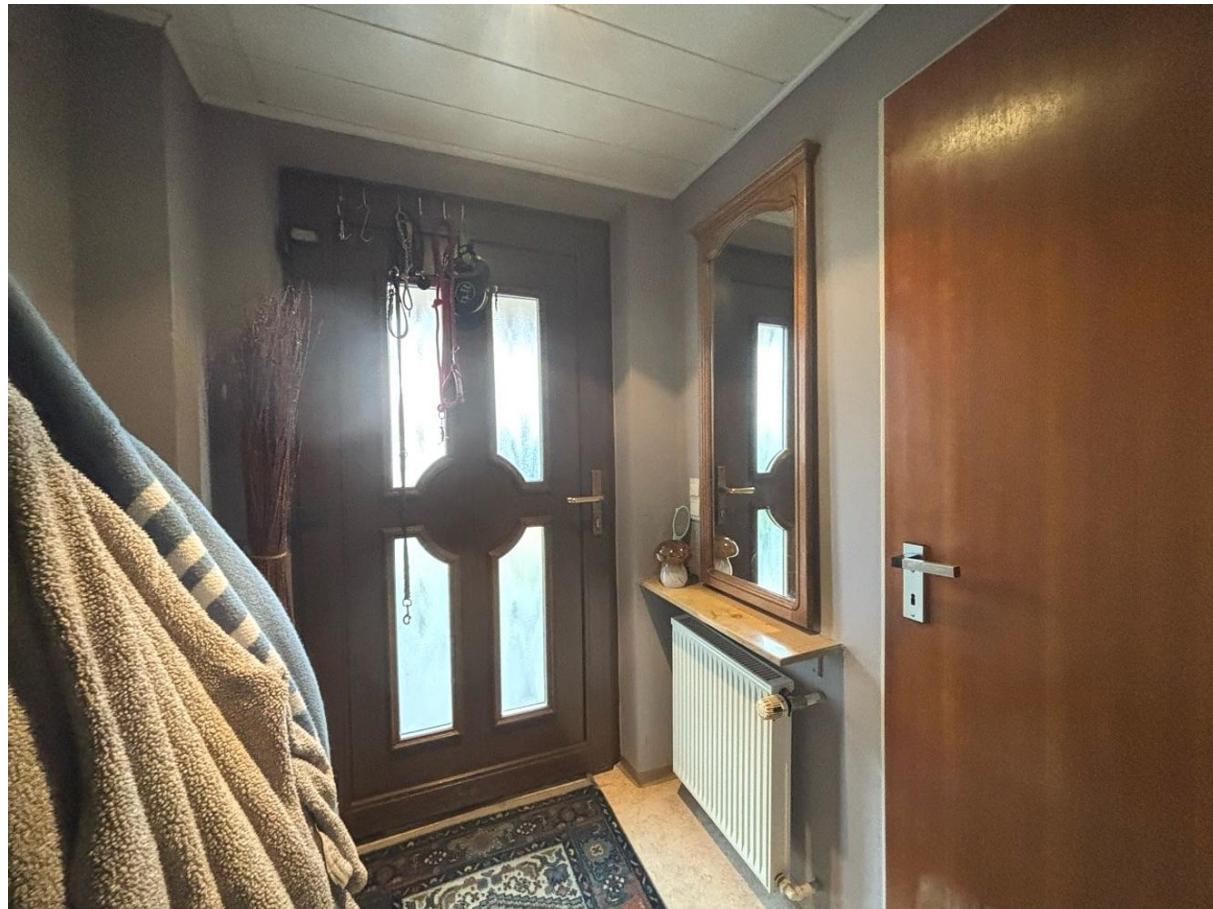
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Nürnberger Süden. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und viel Grün aus, was eine hohe Lebensqualität garantiert.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Bushaltestelle liegt fast vor der Haustür, und der S-Bahnhof Nürnberg-Reichelsdorf ist schnell erreicht, sodass Sie in wenigen Minuten bequem das Stadtzentrum erreichen. Autofahrer profitieren von der erstklassigen Anbindung an die A73 (Hafen-Ost), die in weniger als 5 Minuten erreichbar ist.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien schätzen zudem das breite Angebot an Schulen – vom Gymnasium bis zur Realschule – sowie Kindergärten, die bequem erreichbar sind.

Wer die Freizeit gerne im Grünen verbringt, findet in den umliegenden Parks den idealen Ausgleich zum Stadtleben. Dieses Reihenmittelhaus bietet somit die perfekte Kombination aus urbanem Komfort, bester Anbindung und naturnaher Erholung.



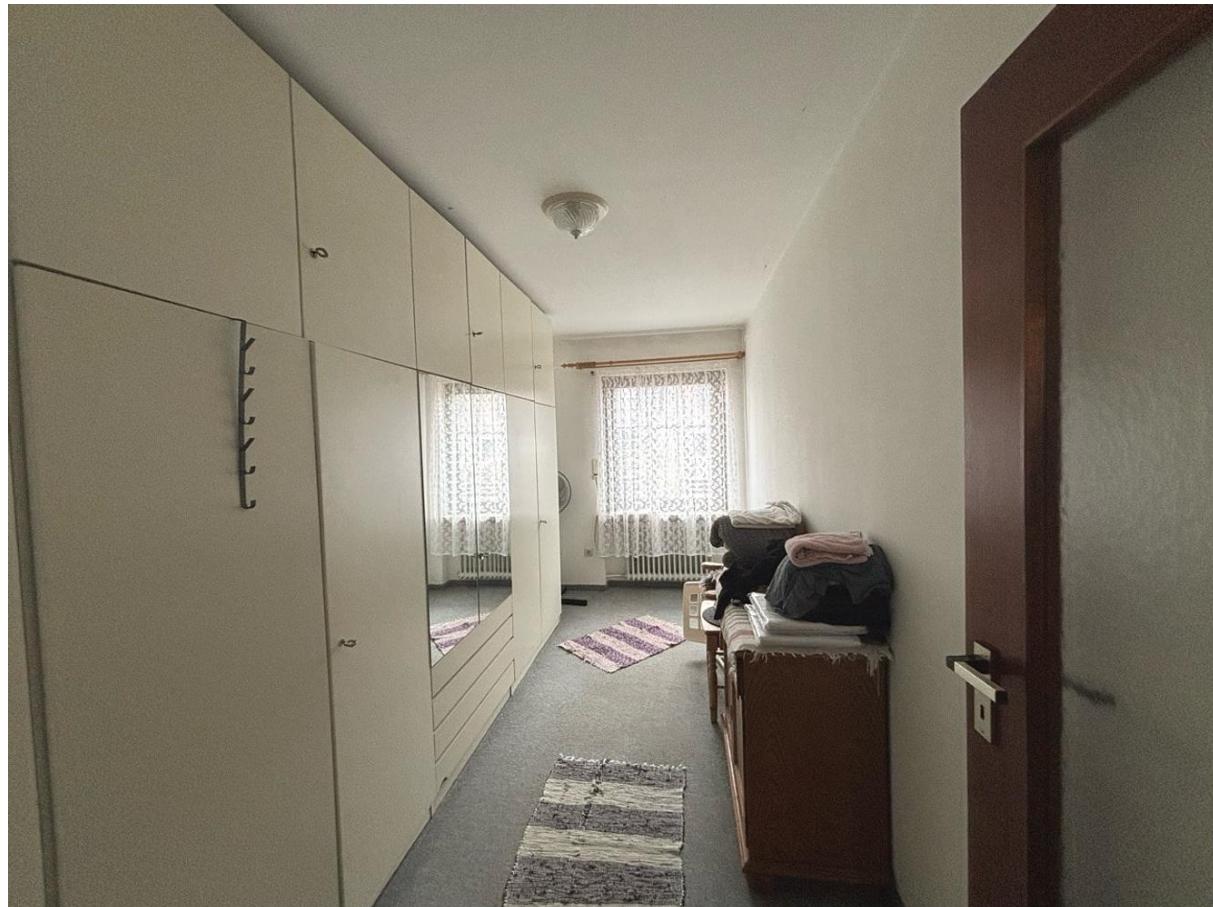


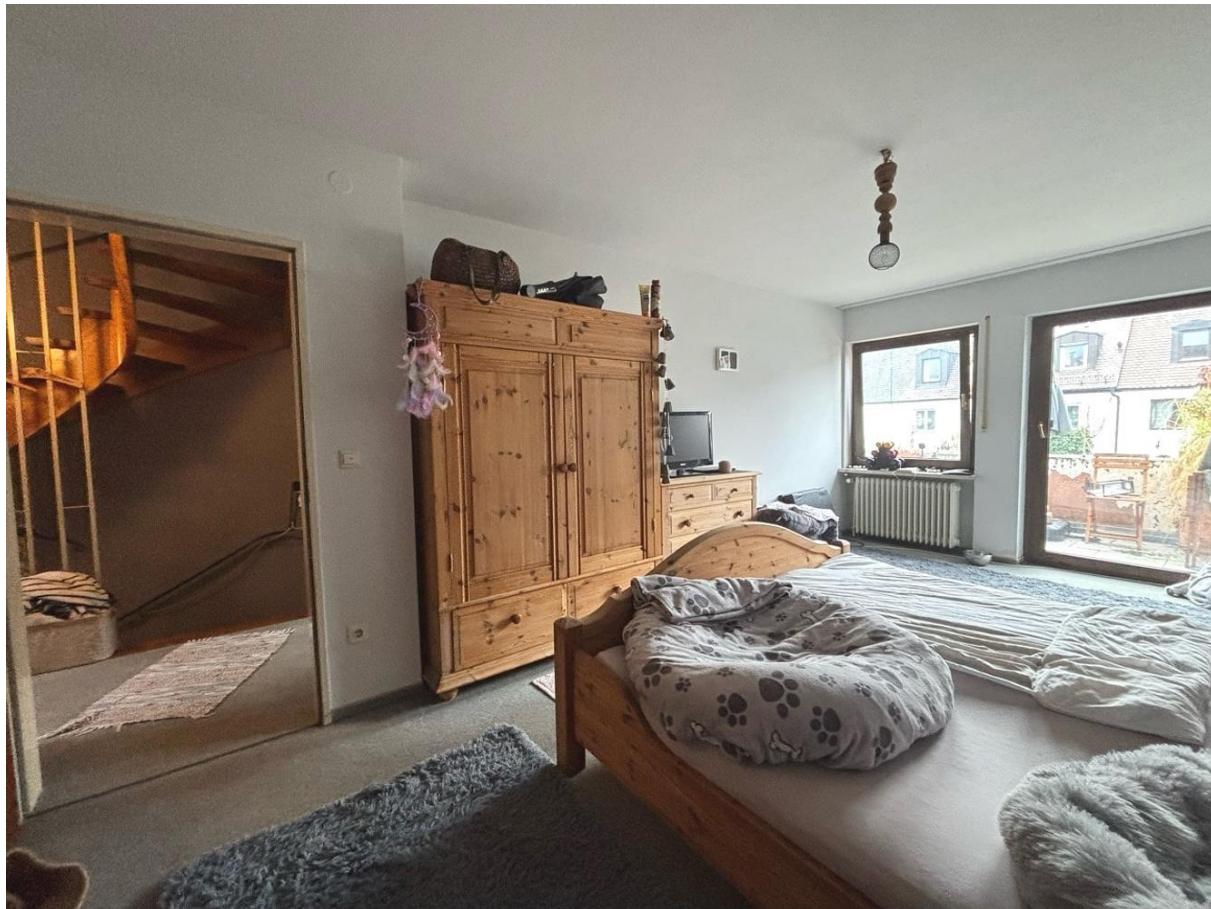




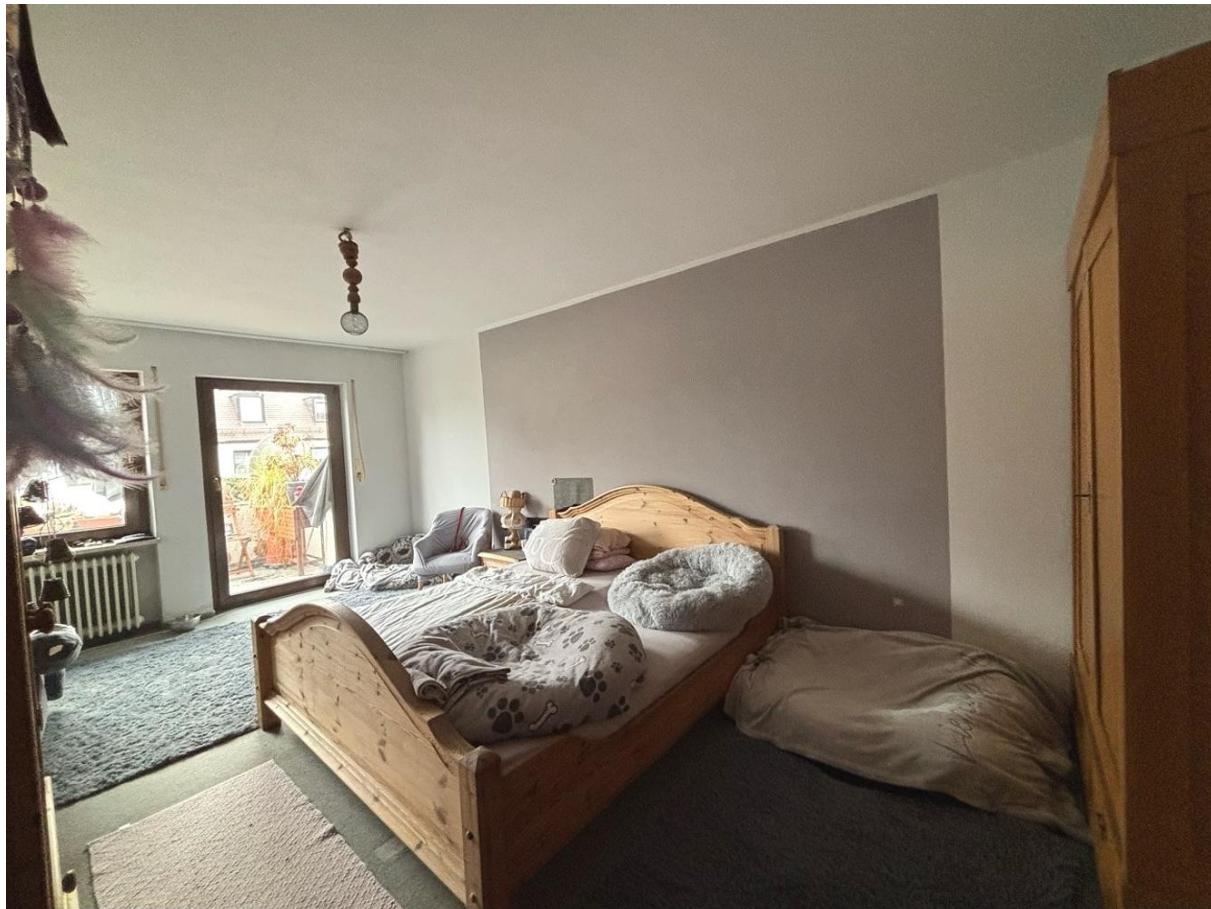








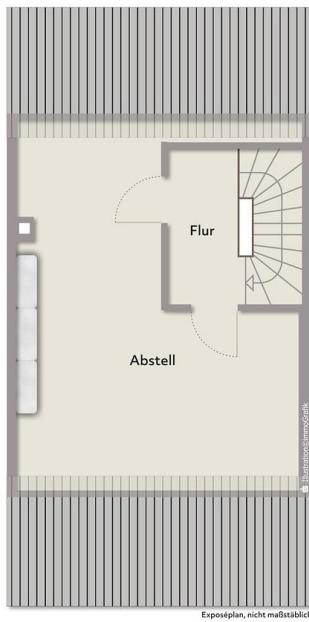
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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



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



 Sparkasse  
Nürnberg