



90431 Nürnberg

Charmantes Reiheneckhaus mit Kaminofen und Sauna



699.000 €

Kaufpreis

120 m²

Wohnfläche

251 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	251 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.10.2025
gültig bis	15.10.2035
Baujahr (Haus)	1997
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	108,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab Sommer 2026

Zustand

Baujahr	1997
letzte Modernisierung	2023
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Gesamtgrundstück 313 m², davon 251 m² Hausgrundstück und Kfz-Stellplätze und 62 m² Anteil an den Verkehrsflächen
- Wohnfläche ca. 120 m²
- Massivbauweise, neuer Außenputz 2019
- Satteldach isoliert
- Gaszentralheizung mit Warmwasser 2015
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer
- Photovoltaikanlage 2023 mit 7,4 kW-Speicher
- Elektrik inkl. Sicherungskasten mit FI-Schalter erneuert 2023
- elektrische Rollläden im EG und OG 2023 (Homematic)
- Videoüberwachung 2023
- Kunststoff-Isolierglasfenster 3-fach-verglast 2019 (bis auf zwei Fenster im DG)
- Kaminofen 2019
- Klimaanlage im Schlafzimmer 2019
- Einbauküche mit neueren Elektrogeräten
- Gäste-WC



- Tageslicht-Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne und Dusche
- große Sauna im Keller
- große Dusche mit zwei Anschlüssen im Sauna-Keller
- voll unterkellert
- Dachgeschoss mit zwei Räumen und Waschbecken ausgebaut
- zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
- neue Bodenbeläge 2010
- überdachte Terrasse, kann zum Wintergarten erweitert werden
- Gartenteich
- Gartenhaus
- zwei Kfz-Stellplätze



Beschreibung

Das Haus wurde 1997 in Massivbauweise erbaut und es wurden bereits in den Jahren 2010 - 2023 einige Modernisierungen vorgenommen, sodass es sich in einem gepflegten, modernen Zustand befindet. Die Immobilie ist voll unterkellert und verfügt über drei Geschosse, da das Dachgeschoss bereits ausgebaut wurde, was eine optimale Raumausnutzung ermöglicht. Die Gaszentralheizung wurde 2015 erneuert, sowie 2023 eine Photovoltaikanlage auf dem Hausdach und der Terrassenüberdachung für den eigenen Strom angebracht.

Dieses charmante Reiheneckhaus in Nürnberg, Stadtteil Höfen, bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Raum für ein gemütliches und komfortables Wohnen. Mit einer Wohnfläche von 120 Quadratmetern haben Sie genügend Platz, um sich verwirklichen zu können. Das Objekt ist ideal für Familien, die Wert auf einen eigenen Garten legen, in dem Sie entspannen und die Natur genießen können. Die großzügige überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen wunderbaren Blick in den schön angelegten Garten mit Teich, welcher auch als Schwimmteich nutzbar ist. Die Terrasse kann durch Glasfronten zu einem gemütlichen Wintergarten umgebaut werden. Der Anschluss für einen Kaminofen an den vorhandenen Außenkamin ist bereits vorhanden. Für gemütliche Abende sorgt jetzt bereits der neue Kaminofen, während die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer für eine angenehme Wärme sorgt. Die offene Küche zum Wohnbereich verfügt bereits über eine zeitlose Einbauküche mit modernen Elektrogeräten, welche im Kaufpreis enthalten ist.

Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die für eine Familie ideal sind. Das Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort und Bequemlichkeit. Ein Highlight des Hauses ist die Sauna, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Darüber hinaus ist neben der Sauna im Keller eine große Dusche mit zwei Duschanschlüssen vorhanden. Im großen Schlafzimmer wurde bereits eine Klimaanlage angebracht, was für heiße Sommertage eine willkommene Erleichterung darstellt. Im Dachgeschoss kann, neben den bereits vorhandenen beiden Räumen, ein zweites Badezimmer eingebaut werden. Aktuell ist im großzügigen Studiozimmer, mit Zugang zum Spitzboden mit zusätzlichen Stauraum und der Gastherme, bereits ein Waschbecken vorhanden.

Zum Haus gehören zwei Kfz-Stellplätze und ein Gartenhaus, die im Kaufpreis ebenso bereits enthalten sind.

Das Objekt kann ab Sommer 2026 bezogen werden und bietet somit die perfekte Gelegenheit, Ihren Traum von einem eigenen Zuhause in Nürnberg zu verwirklichen.

Lage

Das Reiheneckhaus befindet sich im Stadtteil Höfen, nur 5,0 km westlich vom Stadtzentrum, und bietet somit das perfekte städtische Flair in ruhiger Lage. Es bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, mit der U-Bahn-Station Höfener Straße, die in nur 1,7 km Entfernung liegt und mit dem Fahrrad erreichbar ist. Die Bushaltestelle Vershofenstraße ist sogar nur 400 m entfernt und fußläufig erreichbar. Die Autobahnauffahrt Nürnberg/Fürth A 73 ist in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, wie den Supermärkten BioPlus Frisch & Feinkost GmbH, Fruchtecke und Speyerer GmbH, die alle wenige Gehminuten entfernt sind. Die Bäckerei Der Beck ist fußläufig erreichbar und die Drogeriemärkte dm und Rossmann sind in der Nähe. Das Einkaufszentrum Phönix Center Fürth ist mit dem Fahrrad erreichbar und bietet eine breite Palette an Geschäften und Dienstleistungen.

Familien mit Kindern werden sich über die Nähe zu Bildungseinrichtungen freuen, wie einer



Grundschule und einer Realschule, die beide mit dem Fahrrad erreichbar sind. Drei Kindergärten sind wenige Gehminuten entfernt und bieten eine sichere und liebevolle Umgebung für die Kleinsten.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden bietet die Umgebung eine Arztpraxis und einen Zahnarzt, die beide wenige Gehminuten entfernt sind. Zwei Apotheken sind mit dem Fahrrad erreichbar und bieten eine breite Palette an Gesundheitsprodukten und -dienstleistungen.

Wenn es um die Kulinarik geht, bietet die Umgebung eine Vielzahl an Gastronomie, wie das Restaurant Höfener Garten, das Schnellrestaurant Kerscher's Imbiss und das Café Der Beck, die alle fußläufig erreichbar sind.

Zum Abschluss bietet die Umgebung eine Vielzahl an Naherholungsmöglichkeiten, wie den Südstadtpark, den Park Kaiserplatz und den Park Dr.-Langhans-Anlage, die alle mit dem Fahrrad erreichbar sind und eine ideale Gelegenheit bieten, die Natur zu genießen und sich zu entspannen.











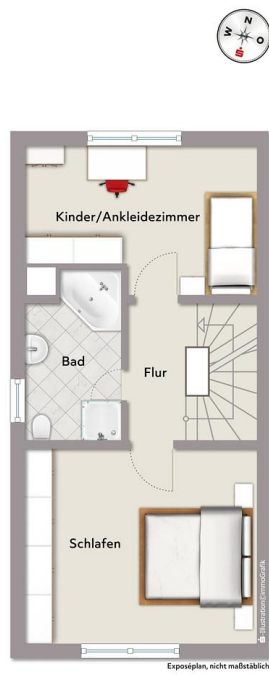














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.