



## 90475 Nürnberg

# Sanieren, einziehen, wohlfühlen: Familienhaus in Nürnberg-Fischbach



**397.500 €**

Kaufpreis

**130 m²**

Wohnfläche

**223 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

[rb@immonuernberg.de](mailto:rb@immonuernberg.de)



### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 130 m² |
| Grundstücksfläche   | 223 m² |
| Zimmer              | 5      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Stellplätze         | 1      |

### Preise & Kosten

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Kaufpreis            | 397.500 €        |
| Heizkosten enthalten | ×                |
| provisionspflichtig  | ✓                |
| Aussen-Courtage      | Aussen-          |
| Courtage-Hinweis     | 2,90 % (inkl. 19 |
| Garage               | €                |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 14.07.2026  |
| gültig bis           | 13.07.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1975        |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | E           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 158.93      |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Zustand sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

|               |   |
|---------------|---|
| Gartennutzung | ✓ |
| Rolladen      | ✓ |

### Heizungsart

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

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### unterkellert

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

### Bad

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

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|            |   |
|------------|---|
| Süd-Westen | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen plus Keller. Im Erdgeschoss spielt sich das Familienleben ab: Der sehr geräumige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten. Die separate Küche liegt direkt daneben und ist aktuell durch eine Durchreiche mit dem Wohnzimmer verbunden.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume: Schlafzimmer mit Balkon, zwei weitere Zimmer und ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot zusätzlich – ideal als Homeoffice, Jugendbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort. Ein Teil des Ausbaus wurde bereits begonnen, die Fertigstellung bleibt den neuen Eigentümern überlassen.

Weitere Details zum Haus:

- knapp 32 m<sup>2</sup> Wohn- und Essbereich
- separate Küche
- WC im EG
- Tageslichtbad mit Wanne im 1. OG
- teilausgebautes Studio mit Tageslichtbad (Dusche) im DG
- Terrasse nach Südwesten
- Außenjalousien
- Keller (u.a. 2 Kellerräume, Wasch- und Trockenraum)
- Garage

Das Haus ist von A bis Z zu sanieren – auch in energetischer Hinsicht. Lediglich das Dach (inkl. Dachdeckung, Wärmedämmung der Dachschrägen) wurde 2015 erneuert.



## Beschreibung

---

Raus aus der Wohnung, rein ins eigene Haus: Dieses Reihenhhaus in Nürnberg-Fischbach (nahe Pellerschloss) ist ideal für Familien und Paare, die mehr Platz suchen und bereit sind, ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu sanieren. Das gewachsene Wohnumfeld, die gute Versorgung im Stadtteil und die Nähe zum Lorenzer Reichswald machen die Lage besonders attraktiv für alle, die gleichzeitig natur- und stadtnah leben wollen.

## Lage

---

Nürnberg-Fischbach verbindet grünes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke, Ärzte, Kitas und Grundschule befinden sich im nahen Umfeld. Zur S-Bahn-Station Fischbach gelangen Sie in ca. 6 Min. mit dem Fahrrad oder in ca. 3 Min. mit dem Auto; mehrere Buslinien binden den Stadtteil zusätzlich an. Die Nürnberger Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 20 Min. erreichbar. Für Freizeit und Erholung sind der Lorenzer Reichswald, der Tiergarten und der Wöhrder See schnell erreichbar – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die stadtnah wohnen, aber nicht auf Grün verzichten möchten.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!































