



90439 Nürnberg

Familienfreundliches und teilsaniertes RMH mit 5 Zimmern und Garage in Nbg.-Sündersbühl



354.000 €

Kaufpreis

112 m²

Wohnfläche

192,79 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112 m²
Grundstücksfläche	192,79 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab 01.03.2027
--------------	---------------

Zustand

Baujahr	1962
letzte Modernisierung	2017
Zustand	teilsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	354.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.03.2026
gültig bis	08.03.2036
Baujahr (Haus)	1962
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	182.4



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Befeuuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Wanne
 Laminat- und Fliesenböden
 Kachelofen
 Terrasse mit Markise
 Garten
 Vorgarten
 Spitzboden
 voll unterkellert
 Waschkeller
 Ölheizung
 Holzfenster
 Kunststoff-Dachflächenfenster mit Rollläden
 Garage (zzgl. 15.000 €)



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Hinweis: Die offiziell ausgewiesene Wohnfläche beträgt rund 90 m². Die beiden Räume im zweiten Obergeschoss werden bereits wohnlich genutzt, sind darin jedoch nicht als Wohnfläche berücksichtigt. Durch eine entsprechende bauliche Erweiterung könnten, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen, weitere rund 21 m² Wohnfläche geschaffen werden, sodass insgesamt etwa 112 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen würden.

Das im Jahr 1962 errichtete Reihennittelhaus bietet mit insgesamt vier möglichen Schlafbeziehungsweise Kinderzimmern viel Platz für das Familienleben. Bereits beim Betreten des Grundstücks gelangen Sie durch ein Tor in den Vorgarten, der einen angenehmen Abstand zwischen Haus und Straße schafft.

Hinter der Haustür empfängt Sie zunächst ein praktischer Windfang. Auf der rechten Seite befindet sich das Tageslicht-Gäste-WC. Weiter geht es in den zentralen Flur, von dem aus sowohl die Küche als auch das Wohnzimmer sowie die Treppen in die oberen Etagen und in den Keller erreichbar sind. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses und öffnet sich zur Terrasse und zum Garten. Hier finden gemeinsame Mahlzeiten, spielende Kinder und entspannte Stunden im Freien ihren Platz.

Über die Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Von der Diele aus verteilen sich hier ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Tageslichtbad mit Badewanne. Damit bietet diese Etage eine kompakte und familiengerechte Raumaufteilung mit kurzen Wegen.

Eine weitere Treppe führt in das zweite Obergeschoss. Dort stehen zwei zusätzliche Kinderzimmer zur Verfügung, die sich ebenso gut als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lassen. Von einem der beiden Räume besteht außerdem Zugang zum Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Zurück im Erdgeschoss gelangen Sie über die Treppe in den Keller. Neben zwei Kellerräumen befinden sich hier der Heizungsraum und ein separater Waschkeller. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Einzelbrennstelle. Die erzeugte Wärme gelangt über Schächte in die einzelnen Räume. Somit steht ausreichend Platz für Vorräte, Haushaltsgegenstände, Fahrräder und alles zur Verfügung, was im Familienalltag verstaut werden soll.

Zum Reihennittelhaus gehört außerdem eine Garage in einem nahe gelegenen Garagenhof. Dieser ist vom Garten aus in weniger als einer Minute zu Fuß erreichbar und ermöglicht kurze Wege zwischen Auto und Haus.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2017: Laminat- und Fliesenböden erneuert
2015: Garagentor erneuert



2015: Badfenster erneuert
2012: Kaminsanierung mit Edelstahlrohr
2009: Kachelofen erneuert
2009: Wasser- und Abwasserleitungen erneuert (Steigleitungen, Fallrohre)
2009: Elektroleitungen erneuert
2009: Markise
2007: 2 Dachfenster erneuert
2004: Garagendach Abdichtung erneuert
2004: Geländer Vorgarten erneuert
2002: Dach erneuert inkl. Dachkandel und Fallrohr
1990: Badsanierung

Highlight

Das absolute Highlight ist der eigene Garten, der bereits durch den eindrucksvollen, mit Efeu bewachsenen Torbogen einen ganz besonderen Charme erhält. Hier finden Kinder Platz zum Spielen, während die Familie die gemeinsame Zeit im Grünen genießen kann.

Fazit

Sie erwerben ein familienfreundliches Reihenviertelhaus mit vier möglichen Schlaf- beziehungsweise Kinderzimmern, einem eigenen Garten und viel Platz für das gemeinsame Familienleben. Die praktische Raumaufteilung, der vorhandene Keller und die nahe gelegene Garage runden dieses attraktive Zuhause ab.

Lage

Sündersbühl liegt südwestlich der Nürnberger Innenstadt und verbindet eine gute städtische Infrastruktur mit zahlreichen Grün- und Freizeitflächen. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Westpark mit Spazier- und Radwegen, Spiel-, Sport- und Bewegungsflächen sowie einem rund 2,5 Kilometer langen Laufparcours. Der nahe gelegene Marie-Juchacz-Park bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung.

Für Familien stehen mit der Carl-von-Ossietzky-Grundschule, der Carl-von-Ossietzky-Mittelschule und der Schule am Westpark mehrere Bildungseinrichtungen direkt im Stadtteil zur Verfügung. Sportliche Angebote bietet unter anderem der TSV 1846 Nürnberg e. V. in der Fuggerstraße. Zu den kulturellen und familienfreundlichen Zielen in der Umgebung zählen das Kindermuseum Nürnberg im Kachelbau sowie die Villa Leon mit Stadtteilbibliothek und wechselndem Veranstaltungsprogramm.

Auch die medizinische Versorgung ist gut: An der Rothenburger Straße befinden sich unter anderem das MVZ Dr. Renard & Kollegen mit hausärztlicher und internistischer Betreuung sowie weitere Arztpraxen. Die MEDICON Apotheke an der Rothenburger Straße ergänzt das wohnortnahe Gesundheitsangebot. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut erreichbar.

Sie erreichen den Frankenschnellweg sowie die Südwesttangente innerhalb von 4 Minuten mit dem Auto. Über die U-Bahn-Station Sündersbühl besteht mit der Linie U3 eine direkte Verbindung zum Plärrer, zum Hauptbahnhof und in die Nürnberger Innenstadt. Damit bietet der Stadtteil eine ausgewogene Kombination aus guter Erreichbarkeit, familienfreundlicher Infrastruktur und wohnortnaher Erholung.

Mikrolage

Die U-Bahn-Station Sündersbühl erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß
Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 1 Minute zu Fuß



Der nächste Discounter ist mit dem Auto innerhalb von ca. 2 Minuten zu erreichen
Die Carl-von-Ossietzky-Grundschule erreichen Sie in ca. 10 Minuten zu Fuß
Die nächste Apotheke erreichen Sie in ca. 8 Minuten zu Fuß

Sonstige Angaben

Grundabgaben: 65,40 € vierteljährlich abgerechnet

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Garage)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).





























