90453 Nürnberg

Repräsentative Altbauvilla auf über 1.200 m² großem Grundstück in Nürnberg-Reichelsdorf



860.000 €
Kaufpreis

166,47 m²
Wohnfläche

1211 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166,47 m²
Nutzfläche	71,22 m²
Grundstücksfläche	1.211 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	5
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	860.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.06.2024
gültig bis	24.06.2034
Wertklasse	G
Baujahr (Haus)	1943
Endenergiebedarf	243.30
Primär-Energieträger	PELLET
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1943
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Pellet	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Was sich hier in Nürnberg-Reichelsdorf verbirgt, ist ein echtes Stück Geschichte: eine Altbauvilla aus dem Jahr 1943, die ihren ursprünglichen Charme bis heute bewahrt hat. Das Einfamilienhaus steht auf einem eindrucksvollen, rund 1.211 m² großen Grundstück und bietet mit etwa 166 m² Wohnfläche auf drei Etagen genügend Raum für Menschen, die das Besondere suchen – und Wert auf Stil, Großzügigkeit und Individualität legen.
Betritt man das Haus, öffnet sich der Blick in einen großzügigen Eingangsbereich mit wunderschönem Parkett und hohen Decken – wer Altbau liebt, wird sich hier schnell heimisch fühlen. Ein kleiner, vorgelagerter Windfang sorgt dabei an kühlen Tagen für eine angenehme Abgrenzung nach Draußen. Vom Eingangsbereich aus sind alle Räume im Erdgeschoss bequem erreichbar. Die separate Küche verfügt über einen Zugang auf den überdachten Freisitz, der 1977 ergänzt wurde und an warmen Tagen einen geschützten Platz im Freien bietet. Außerdem punktet sie mit zwei praktischen Vorratskammern – ein Detail, das man in modernen Häusern oft vermisst.
Das angrenzende Wohn- und Esszimmer beeindruckt mit seinem eleganten Parkettboden und den schönen Flügeltüren, die beide Bereiche entweder verbinden oder voneinander trennen können. Hier lässt sich der Charakter des Hauses besonders gut spüren – großzügig, stilvoll und dennoch wohnlich.
Ein weiteres Highlight ist der 2003 angebaute Wintergarten mit Blick ins Grüne. Dank der großen Schiebetüren verschmelzen Innen- und Außenbereich fast nahtlos miteinander. Durch die integrierte Klimatisierung ist der Raum ganzjährig nutzbar – im Sommer angenehm kühl, im Winter wohlig warm. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss praktisch ab.
Die elegante Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo zwei Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer – ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer – zur Verfügung stehen. Besonders schön: das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und tollem Dielenboden.
Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet, und ein praktischer Raum für Waschmaschine und Stauraum liegt direkt dahinter – eine durchdachte Lösung, die man in Häusern dieser Zeit selten findet.
Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer mit eigenem WC und Waschbecken – ideal als Arbeitsbereich oder Jugendzimmer.
Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche, darunter zwei Vorratsräume, von denen einer direkten Zugang in den Garten hat. Und auch in Sachen Heiztechnik zeigt sich das Haus von seiner besten Seite: Eine Holzpelletheizung aus dem Jahr 2005 sorgt zusammen mit einer Solaranlage für angenehme, nachhaltige Wärme.
Das Grundstück selbst ist ein kleines Paradies – großzügig, gepflegt und vielseitig nutzbar. Ob im Wintergarten, auf der Terrasse oder im Freisitz: Überall findet man einen Platz zum Wohlfühlen und Abschalten. Dank des rechteckigen Zuschnitts steckt hier auch noch viel Potenzial für eigene Ideen. Für das Auto steht eine Garage auf dem Grundstück zur Verfügung.
Zwar wurde das Einfamilienhaus über die Jahre immer gepflegt, dennoch ist es in manchen Bereichen in die Jahre gekommen. Wer Freude daran hat, einen Altbau mit Charakter zu modernisieren und ihm neues Leben einzuhauchen, findet hier die perfekte Grundlage. Dieses Haus ist kein Standardobjekt, sondern ein echtes Unikat – mit Seele, Geschichte und einer Ausstrahlung, die man nicht nachbauen kann.

Und wenn Sie jetzt denken: „So ein Haus findet man nicht alle Tage“ – dann haben Sie recht. Am besten, Sie sehen es sich selbst an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus liegt im grünen Stadtteil Reichelsdorf – ruhig, charmant und zugleich bestens angebunden. Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich direkt vor Ort. Der Bahnhof Nürnberg-Reichelsdorf ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit der S-Bahn-Linie S2 eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt (ca. 10 Minuten) sowie zum Hauptbahnhof. Die Autobahnanschlussstelle zur

A73 (Frankenschnellweg) erreichen Sie in nur rund fünf Minuten, wodurch eine schnelle Anbindung an die gesamte Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen gewährleistet ist. Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur: Der Stadtteil grenzt an die Rednitzauen mit weitläufigen Rad- und Spazierwegen, idyllischen Wiesen und Waldstücken. Entlang der Rednitz lässt es sich wunderbar joggen, spazieren oder einfach entspannen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!

























