90455 Nürnberg

Wohnen mit Platz für die Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

459.000 €
Kaufpreis

125 m²
Wohnfläche

319 m²
Grundstücksfläche

4,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m²
Grundstücksfläche	319 m²
Zimmer	4,5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,25 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	27.10.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.05.2026
gültig bis	12.05.2036
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	306,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2012
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Reiheneckhaus, Baujahr 1968

- Grundstücksgröße: ca. 319 m²

- Wohnfläche: ca. 125 m²

- Ursprünglich 5 Zimmer, derzeit veränderte Raumaufteilung mit 4 Zimmern

- Großzügiges Studio im Dachgeschoss

- halbes Zimmer im Obergeschoss, ideal als Büro oder Homeoffice

- Über das Schlafzimmer zugängliches Ankleidezimmer (ehemals Kinderzimmer)

- Großzügige Wohndiele im Erdgeschoss

- Nachträglich eingebautes Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss

- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss

- Großzügige Sonnenterrasse mit Markise

- Gepflegter Garten mit Gartenhaus, Gewächshaus, etc.

- Separater Gartenausgang

- Voll unterkellert

- Einzelgarage im Garagenhof

- Renovierungsaufstellung:
Gartenhaus: 1984
Gartenpflaster: 2017
Gartenzaun verzinkt vorne: Nov. 2010
hinten: Juli 2009
Holzzaun hinten: März 2007
Dusche Erdgeschoß: 2012
Bodenausbau: großer Boden 1977
kleiner Boden 1972
Dusche im Keller: 1975
Terrasse und Haustreppe 1976
Holzverkleidung Treppenhaus: Nov. 1985 (Eigenbau)
Vordach 1976
Wasser-Dosiergerät: 1996
Lichtschacht-Abdeckungen: 2006
Markise: 2006
Müllkabine: 1974
Rollo Blumenfenster - Wohnzimmer: 1991
Rollo - Motore Erdgeschoß: 1990
Kaminabdeckung: 1985
Sauna - Keller: 1974
Handlauf an der Haustüre: 2018
Verglasung an der Haustüre rechts: 2018
Wasserzähler für Gartenwasser: 19.02.2026
Neue Toilette im Bad 1. Stock: 2012
Abdeckplatte Waschhaustreppe: Okt. 2020
Schneegitter: Dezember 1982
Küche: 1978 + 2009
Kühlschrank: 2014
Herd: Januar 2000
Kochfeld: Jan. 2000
Elektro-Rasenmäher: Juni 2011
Mähroboter Gardena R40LI: Juni 2017
Schlaf- und Ankleidezimmer: Juli 1988
Wohnzimmer: Januar 1983
(Liege, Eckbank und Kissen 2009 neu bezogen)

Beschreibung

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1968 bietet ca. 125 m² Wohnfläche auf einem ca. 319 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zusätzliche Nutzungsoptionen und einen schönen Außenbereich. Ursprünglich als 5-Zimmer-Haus konzipiert, präsentiert sich die Immobilie heute mit einer veränderten Raumaufteilung, die insbesondere für Paare und Familien mit individuellem Platzbedarf interessante Möglichkeiten eröffnet.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Wohndiele, die das Erdgeschoss erschließt. Hier wurde nachträglich ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche geschaffen, das den Wohnkomfort im Alltag erhöht. Ergänzt wird diese praktische Ausstattung durch ein separates Gäste-WC.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet Platz für gemütliche Stunden mit der Familie sowie gesellige Zusammenkünfte. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Sonnenterrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist und an warmen Tagen zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft. Der gepflegte Garten bietet Raum zum Entspannen, Spielen und Gärtnern. Ein Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein separater Gartenausgang den Zugang zum Außenbereich praktisch gestaltet.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume. Das ursprünglich als Kinderzimmer vorgesehene Zimmer wird derzeit als Ankleidezimmer genutzt und ist über das Schlafzimmer zugänglich. Diese Gestaltung bietet eine komfortable Lösung für alle, die Wert auf zusätzlichen Stauraum und einen funktionalen privaten Rückzugsbereich legen. Ein weiteres Zimmer mit einer Wohnfläche von weniger als ca. 10 m² eignet sich hervorragend als Büro oder Homeoffice und ergänzt das Raumangebot insbesondere für Berufstätige, die einen separaten Arbeitsplatz benötigen.

Ein besonderes Plus ist das großzügige Studio im Dachgeschoss. Es eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbyraum, Kinderzimmer, Rückzugsbereich für individuelle Freizeitinteressen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzliche Abstell- und Nutzflächen. Eine separate Garage in einem Garagenhof ergänzt das Angebot und ermöglicht das komfortable Abstellen eines Fahrzeugs.

Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Renovierungen vorgenommen, die zu einem gepflegten Gesamteindruck der Immobilie beitragen. Damit bietet das Haus eine solide Grundlage für Käufer, die ein bereits gepflegtes Eigenheim suchen und ihre eigenen Wohnvorstellungen Schritt für Schritt verwirklichen möchten.

Fazit: Ein gepflegtes Reiheneckhaus mit großzügiger Terrasse, schönem Garten, zusätzlichem Duschbad und vielseitig nutzbarem Dachstudio – eine interessante Gelegenheit für alle, die ein Haus mit praktischem Raumangebot und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Lage

Die Immobilie liegt im südlichen Nürnberger Stadtteil Kornburg und bietet ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien attraktiv ist. Die Wohnlage verbindet ein gewachsenes Wohngebiet mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Familien bietet das Umfeld gute Voraussetzungen für eine langfristige Wohnperspektive. Kindergärten, Schulen und Spielmöglichkeiten im näheren Umfeld sind wichtige Standortfaktoren für den Familienalltag. Ergänzend sorgen Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weitere Dienstleistungsangebote in den umliegenden Stadtteilen für eine gute Versorgung.

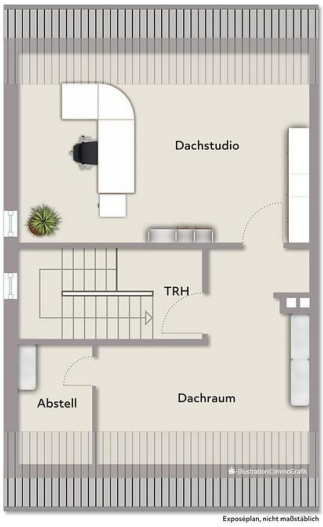
Auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz: Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten Raum für Spaziergänge, Fahrradtouren und gemeinsame Aktivitäten im Freien. Damit eignet sich die Wohnlage besonders für Familien, die ein angenehmes Wohnumfeld mit praktischen Alltagswegen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung verbinden möchten.

Die Anbindung an das Nürnberger Stadtgebiet ermöglicht zudem die Erreichbarkeit weiterer Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebote. Insgesamt bietet die Lage eine interessante Kombination aus familienfreundlichem Wohnumfeld, wohnortnaher Infrastruktur und den Vorzügen des städtischen Lebens.

33

Sauna
Hobbyraum
Waschküche
Gang
Heizung
Kohlen/Oel
Exposéplan, nicht maßstäblich

Terrasse
Wohnen
WC
Flur
Küche
Bad
Diele
Exposéplan, nicht maßstäblich



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

Capital Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER – Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg