## 90451 Nürnberg

# Ihr neues Familiendomizil in Eibach!



**399.000 €**
Kaufpreis

**124,36 m²**
Wohnfläche

**222 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 124,36 m² |
| Grundstücksfläche | 222 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | 01.11.2026 |
| Ab-Datum | 01.11.2026 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 399.000 € |
| Kaufpreis / qm | 3.297,52 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 31.08.2026 |
| gültig bis | 30.08.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1971 |
| Endenergiebedarf | 118,00 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1971 |
| letzte Modernisierung | 2022 |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

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

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| Dachform | |
|---|---|
| Satteldach | ✓ |

| Bad | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Fenster | ✓ |

| Bodenbelag | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Teppich | ✓ |

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

| Bauweise | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

• Wohnfläche: ca. 125 m²

• Grundstücksfläche: ca. 222 m²

• Zimmeranzahl: 5 Zimmer (Wohn- und Esszimmer, 4 Schlaf-/Arbeitszimmer)

• Bauart: Reihenmittelhaus

• Heizungssystem: Gasetagenheizung (Baujahr 2022)

• Warmwasserversorgung: Zentral über Strom

• Fenstertyp: Zweifach verglaste Holzisolierglasfenster

• Dachform: Satteldach

• Sanitärausstattung: Tageslicht-Gäste-WC im EG, Tageslichtbad im OG, zusätzlicher Sanitärnebenraum (ehem. Duschbad) und separates Tageslicht-WC im DG

• Kellerart: Vollunterkellerung (Waschküche, Hobbyraum, Lagerraum)

• Außenbereich: Überdachte Süd-Terrasse mit Schuppen, Südgarten, Südbalkon im OG

## Beschreibung

Das Reihenmittelhaus im Nürnberger Stadtteil Eibach hat eine gut durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. Der Zugang erfolgt von der Nordseite des Gebäudes. Im Erdgeschoss gelangt man beim Betreten der Immobilie in den Windfang, von dem aus das Tageslicht-Gäste-WC direkt zugänglich ist. Über den anschließenden Flur kommt man in die separat angeordnete Küche. Der zentrale Raum im Erdgeschoss ist das angrenzende Wohn- und Esszimmer. Diese Räumlichkeit erhält durch die Südausrichtung viel natürliches Licht. Vom Wohnbereich hat man direkten Zugang zur überdachten Süd-Terrasse und dem Garten. Die Überdachung schützt vor Witterungseinflüssen, und auf der Terrasse gibt es einen integrierten Schuppen für Gartengeräte.

Über die Treppen gelangt man in das Obergeschoss, das als Schlafbereich dient. Auf dieser Ebene befindet sich ein Tageslichtbad. Das nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer hat Zugang zum Südbalkon. An die Diele schließt ein Durchgangszimmer mit einem eingebauten Schrank an. Dieses Zimmer führt zu zwei weiteren flexibel nutzbaren Räumen, die sich gut als Kinder- oder Arbeitszimmer eignen.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein großzügiges Studio, das als fünftes Zimmer der Immobilie dient. Hier gibt es auch einen Nebenraum, der früher als zweites Duschbad genutzt wurde, sowie ein separates Tageslicht-WC.

Das Gebäude ist komplett unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich eine funktionale Waschküche, ein geräumiger Hobbyraum und ein kleinerer Lagerraum für Vorräte und Abstellbedarf. Der bautechnische Zustand entspricht dem Alter des Gebäudes und zeigt eine solide Bausubstanz mit modernisierter Heizungsanlage aus dem Jahre 2022.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Eibach, einer Wohngegend im Südwesten der Stadt, die überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Der Ortsteil zeichnet sich durch seine ausgeprägte Familienfreundlichkeit aus. Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind im Stadtteil beziehungsweise in den direkt angrenzenden Nachbarstadtteilen vorhanden und gut erreichbar.

Für die Deckung des täglichen Bedarfs stehen in kurzer Distanz verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Der nahegelegene Rednitzgrund sowie angrenzende Grün- und Waldflächen bieten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Freien.

Die Anbindung an die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Über die nahegelegenen Anschlussstellen der Südwesttangente sowie des Nürnberger Ringes besteht eine direkte und schnelle Verbindung an das Städtedreieck Nürnberg, Fürth und Erlangen. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen und die S-Bahn-Anbindung im Nürnberger Südwesten gut erreichbar, wodurch das Zentrum von Nürnberg effizient angefahren werden kann.
























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

**Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...**

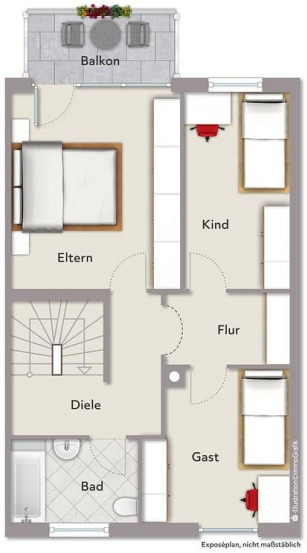
**... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region**
**... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert**
**... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten**
**... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z**

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg ★★★★★ Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

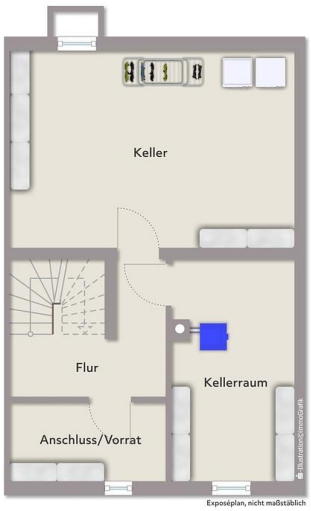
*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg


Terrasse
Wohnen
Essen
Diele
Gard.
Kochen
Windfang
WC
Exposéplan, nicht maßstäblich


Balkon
Kind
Eltern
Flur
Diele
Gast
Bad
Exposéplan, nicht maßstäblich


Studio
WC
Flur
Bad
Exposéplan, nicht maßstäblich


Keller
Flur
Kellerraum
Anschluss/Vorrat
Exposéplan, nicht maßstäblich