90441 Nürnberg

Alternative zur Wohnung mit schönem Garten



325.000 €
Kaufpreis

64 m²
Wohnfläche

152 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Clarissa Sonnleithner
Tel.: 0911 230-1731
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	152 m²
Zimmer	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	20.11.2026

Zustand

Baujahr	1913
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.10.2026
gültig bis	26.10.2036
Baujahr (Haus)	1913
Endenergiebedarf	124,20
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bad	
Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Dachform	
Satteldach	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Wohnfläche: ca. 64 m²
- Nutz-/Nebenfläche: ca. 50 m²
- Grundstücksfläche: ca. 152 m²
- Baujahr: 1913
- Zimmeranzahl: 4 Zimmer

- Ensembleschutz
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2026)
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (1998)
- Bodenbeläge: Vinylboden (2025)
- Sanitärausstattung: Tageslichtbad im 1. OG mit Badewanne und WC (Ausstattung aus den 2000er-Jahren)
- Einbauküche enthalten
- Elektroinstallation: Dreiadrige Leitungen mit Kippschaltern und FI

- Kellerart: Vollunterkellert (Nutz- und Lagerflächen)
- Außenbereich: Gartenbereich auf der Hausrückseite mit Gartenhäuschen

Beschreibung

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1913 verbindet kompakte Raumstrukturen mit einem durchdachten Grundriss. Bei einer Wohnfläche von ca. 64 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 50 m² verteilt sich das Leben hier über drei Etagen plus Keller auf einem ca. 152 m² großen Grundstück.

Beim Betreten des Hauses führt der Weg im Erdgeschoss direkt in das zur linken Hand gelegene Wohnzimmer. Der Raum bildet das Herzstück der unteren Ebene und geht nahtlos in die Küche über. Von hier aus fällt der Blick direkt ins Grüne des rückwärtigen Gartens. Eine Anordnung, die kurze Wege im Alltag ermöglicht und den Raum optisch öffnet.

Zurück im Flur führt die Treppe hinauf in das 1. Obergeschoss, das als privater Rückzugsort dient. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereich genutzt werden können. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt das helle Tageslichtbad aus den 2000er-Jahren, das mit einer Badewanne versehen ist.

Im Dachgeschoss erweitert ein weiterer, voll ausgebauter Raum das Platzangebot des Hauses. Das Gebäude ist vollunterkellert; der Kellerbereich stellt großzügige Nutz- und Lagerflächen bereit und beherbergt die Haustechnik. Der Garten hinter dem Haus lädt zum Verweilen im Freien ein und schließt das Anwesen nach hinten ab.

Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2026 installierte Gas-Zentralheizung. Sämtliche Wohnräume wurden 2025 mit einem neuen Vinylboden ausgestattet. Die Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierglas stammen aus dem Jahr 1998, und die Elektroinstallation ist dreiadrig mit Kippschaltern ausgeführt.

Die passende Alternative zur Wohnung mit einem super schönen Garten.
Interesse? Dann rufen Sie gerne an.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Werderau (Südweststadt). Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige Wohnatmosphäre und die historische Werksiedlungsstruktur aus.

In der näheren Umgebung stehen mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen zur Verfügung, die zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und medizinische Dienstleister, befinden sich im unmittelbaren Umkreis bzw. in den angrenzenden Ortsteilen Steinbühl und Gibitzenhof.

Die Naherholungsgebiete entlang des Main-Donau-Kanals sowie der nahegelegene Faberpark bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

Der Ortsteil verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz der VAG (Straßenbahn- und Buslinien). Der Nürnberger Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind in kurzen Fahrzeiten erreichbar. Über den Frankenschnellweg (A73) und den Südwesttangente-Anschluss besteht zudem eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an die Nachbarstädte Fürth und Erlangen.


66
64













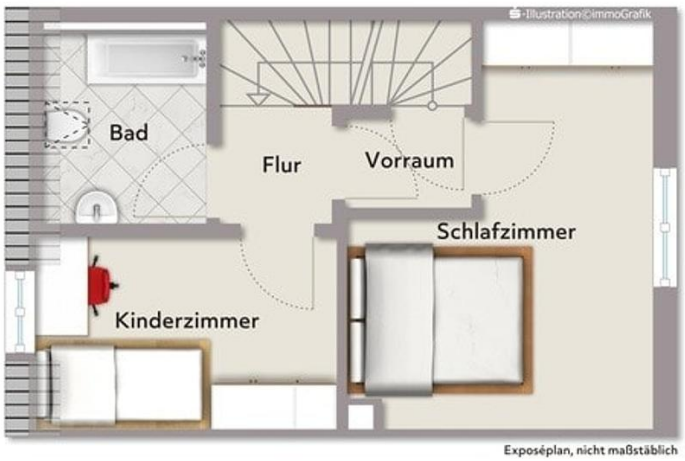








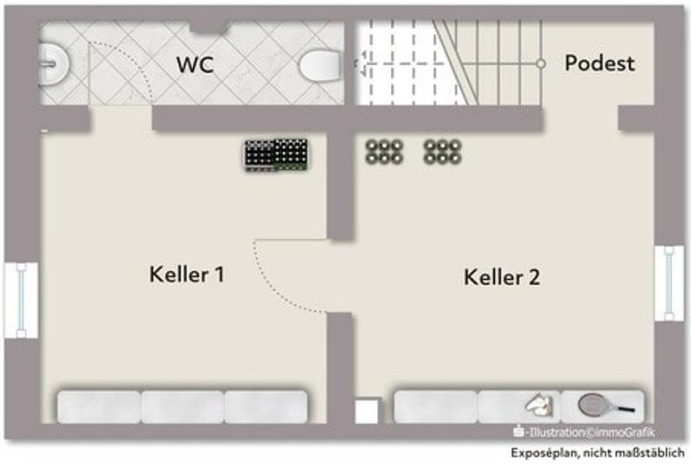
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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
Focus Money Fairster Immobilien-Makler
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