



## 90455 Nürnberg

# Ihr neues Familiendomizil in Nbg-Herpersdorf



**449.000 €**

Kaufpreis

**129,61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**227,58 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129,61 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	227,58 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,31 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2026
Ab-Datum	01.12.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.03.2026
gültig bis	15.03.2036
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	173,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



## Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2022
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Breitbandzugang

Geschwindigkeit	250 Mbit/s
-----------------	------------

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Reihenmittelhaus
- Bj. ca. 1970
- ca. 129,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer inkl. ausgebautem Dachstudio
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC im EG
- weiteres WC im DG
- Balkon
- familienfreundliche Raumaufteilung
- großzügiger Wohn-Essbereich im EG
- sonnige Südterrasse
- gepflegter Garten mit sep. Gartenausgang
- großer beheizter Hobbyraum
- Gasbrennwertheizung (2015)
- Kunststoffisoliertesfenster (1998)
- Velux-DFF (2013)



- Balkonsanierung 2022
- Einzelgarage im Garagenhof



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Reihenmittelhaus aus dem Baujahr ca. 1970, das auf einer Wohnfläche von ca. 129,61 m<sup>2</sup> Platz für die ganze Familie bietet. Die Immobilie besticht durch ihre familienfreundliche Raumaufteilung und eine durchdachte Gestaltung, die sowohl gemeinsames Wohnen als auch Rückzugsmöglichkeiten ermöglicht.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während der Zugang zur sonnigen Südterrasse und zum gepflegten Garten mit separatem Gartenausgang das Wohnen ins Freie erweitert. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss funktional ab.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet, ergänzt durch ein zusätzliches WC im Dachgeschoss. Das ausgebaute Dachstudio bietet zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum und überzeugt mit einem weiteren WC für komfortables Wohnen auf mehreren Ebenen.

Das Haus verfügt über ein paar technische Upgrades: Die Gasbrennwertheizung wurde 2015 erneuert, die Kunststoff-Isolierglasfenster stammen aus 1998, die Velux-Dachflächenfenster aus 2013 und die Balkonsanierung wurde 2022 durchgeführt. Ein besonders großer, beheizter Hobbyraum im Keller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Einzelgarage im Garagenhof, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet.

Dieses Reihenmittelhaus vereint komfortables, familienfreundliches Wohnen mit einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage. Es ist ideal für Familien, die Wert auf großzügige Räume, einen sonnigen Garten und funktionale Ausstattung legen, ohne auf Nähe zu städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Nürnberger Stadtteil Herpersdorf. Herpersdorf gehört zusammen mit den benachbarten Ortsteilen Gaulnhofen, Pillenreuth, Worzeldorf und Weiherhaus zu den besonders beliebten Wohngebieten im Nürnberger Süden, direkt an der Grenze zu Roth und Schwabach. Die Lage verbindet die Vorteile eines naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur.

### Wohnumfeld:

Herpersdorf und die umliegenden Ortsteile zeichnen sich durch ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen, die für Erholung und Freizeitgestaltung ideal geeignet sind. Zahlreiche Spazier- und Fahrradwege, kleine Parks und naturnahe Rückzugsorte bieten eine hohe Lebensqualität und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

### Infrastruktur und Versorgung:

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für medizinische Versorgung sorgen Haus- und Fachärzte in der Umgebung. Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen sind ebenfalls hervorragend vertreten: mehrerer Kindergärten und die Beckmann-Grundschule befinden sich in kurzen Entfernungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht.



**Verkehrsanbindung:**

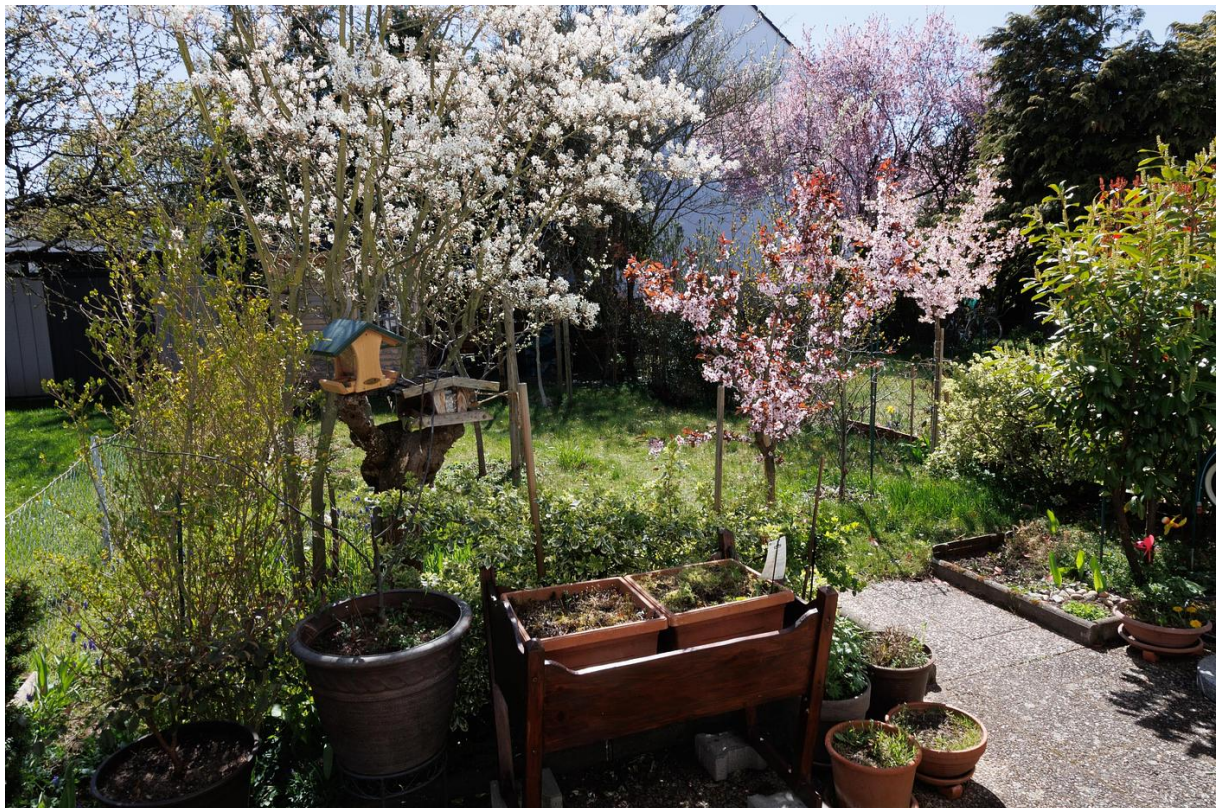
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg, deren Haltestellen zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar sind. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen (A3 und A73) ist eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in die umliegenden Städte Roth, Schwabach und Fürth gewährleistet.

**Freizeit und Naherholung:**

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Grünflächen und die angrenzende Natur laden zu Spaziergängen, Jogging oder Radtouren ein. Kulturelle Einrichtungen, Sportvereine und Gastronomieangebote runden das Angebot ab und machen den Stadtteil zu einem lebenswerten Standort für Familien, Paare und Berufstätige.

**Fazit:**

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Lage in Herpersdorf, die hervorragende Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung. Hier finden Sie eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischem Komfort. Lassen Sie sich von dieser bevorzugten Lage begeistern!

























# 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



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

