



## 90451 Nürnberg

Zweifamilienhaus auch als Einfamilienhaus nutzbar.



**649.900 €**

Kaufpreis

**143 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**532 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	105 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	532 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1927
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1927
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

Zentralheizung ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese sehr gepflegte Immobilie bietet eine gute Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint. Sie Wohnen ruhig und im Grünen, aber in der Stadt. Das Grundstück ist groß und schön geschnitten. Mit Ihren zwei Garagen und dem Platz davor gibt es für Ihren Fuhrpark ausreichend Stellmöglichkeiten.

Beide Bäder mit Fenster, sind zweckmäßig ausgestattet, diese verfügen jeweils über eine Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper und in den weißen Deckenpaneelen sind Strahler integriert. Alle 2fach Kunststoffisoliertglasfenster verfügen über Außenrollos.

Sie können das Anwesen als 2 Familienhaus oder auch als Einfamilienhaus nutzen, hier haben Sie freie Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Möglichkeit der Vielfältigen Nutzung macht die Immobilie zu einem sehr interessanten Anwesen in sehr guter Lage von Eibach.

Ausstattung in Stichpunkten:

- 2 Bäder mit Fenster, Deckenpaneele mit Leuchtmittel
- 1 Einbauküche im EG
- Bodenbeläge: Vinyl-, Fliesen- und Teppichboden
- 2fach Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollos
- Dachgeschoss zum Teil ausgebaut und isoliert. Das DG ist nicht als Wohnfläche berücksichtigt
- Gas - Zentralheizung 2013 für das Erdgeschoss, Gasetagenheizung 2004 für das Obergeschoss
- Partykeller, Saunakeller, Waschkeller
- sehr geräumige Garage für ein Wohnmobil und eine normale Fertiggarage
- großzügiger Garten mit Terrasse und genug Grünfläche

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das angebotene Wohnhaus wurde seiner Zeit im Jahre 1927/28 in massiver Bauweise errichtet. Für Ihre Fahrzeuge gibt es eine große Garage, die für eine Wohnmobil gedacht ist und eine Standardfertiggarage. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist seit 7 Jahren vermietet. Die jährliche Mieteinnahme beträgt 6.540.-€

Insgesamt verfügen Sie im Erd- und 1. Obergeschoss über zwei gleich große 4 Zimmer-Wohneinheiten mit einer praktischen Raumaufteilung. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2017/2018 saniert und ist die modernere Wohneinheit. Das Dachgeschoss ist zum Teil ausgebaut, bietet anhand der Fläche somit unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und kann dahingehend weiter ausgebaut werden.

Das Haus hat eine komplette Unterkellerung mit ausreichend Lagerfläche. Hier befindet sich ein Wasch- und Trockenraum, in diesem Bereich ist auch die Zentralheizung für die Wohnung im EG. Die Wohnung im OG wird mit einer Gastherme beheizt. Das Warmwasser wird in dem Anwesen im Elektrodurchlauferhitzern erzeugt.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.07.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1928  
Endenergiebedarf beträgt 301,3 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist "H"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

## Lage

Das Wohngebiet befindet sich in einem ruhigen und etablierten Stadtteil von Nürnberg, der durch seine charmante, grüne Umgebung und die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten überzeugt. Die Straße ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarschaft ist ruhig und bietet eine beschauliche Atmosphäre, ideal für Familien und Berufstätige, die abseits des Trubels leben möchten, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie die vier wichtigsten Punkte des Interesses: Für Familien ist die gute Bildungseinrichtung unverzichtbar, und die Volksschule Nürnberg-Eibach liegt nur kurz entfernt. Für den täglichen Bedarf sorgt der Supermarkt NORMA, den Sie in etwa 400 Metern erreichen. Für sportliche Aktivitäten bietet der TV 03 Eibach vielseitige Möglichkeiten, die Freizeit aktiv zu gestalten.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend. Die Bushaltestelle Eibach Mitte ist in unmittelbarer Nähe, was Ihnen schnelle Verbindungen in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglicht. Die Autobahn A73 ist ca. drei Kilometer entfernt und stellt sicher, dass auch Autofahrer eine komfortable Erreichbarkeit genießen. Der internationale Flughafen Nürnberg ist in etwa 15



Kilometern erreichbar, was ihn in circa 25 Autominuten zugänglich macht.

Diese Lage vereint die Vorteile einer grünen und ruhigen Umgebung mit urbaner Infrastruktur und guter Anbindung.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 301.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion















REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



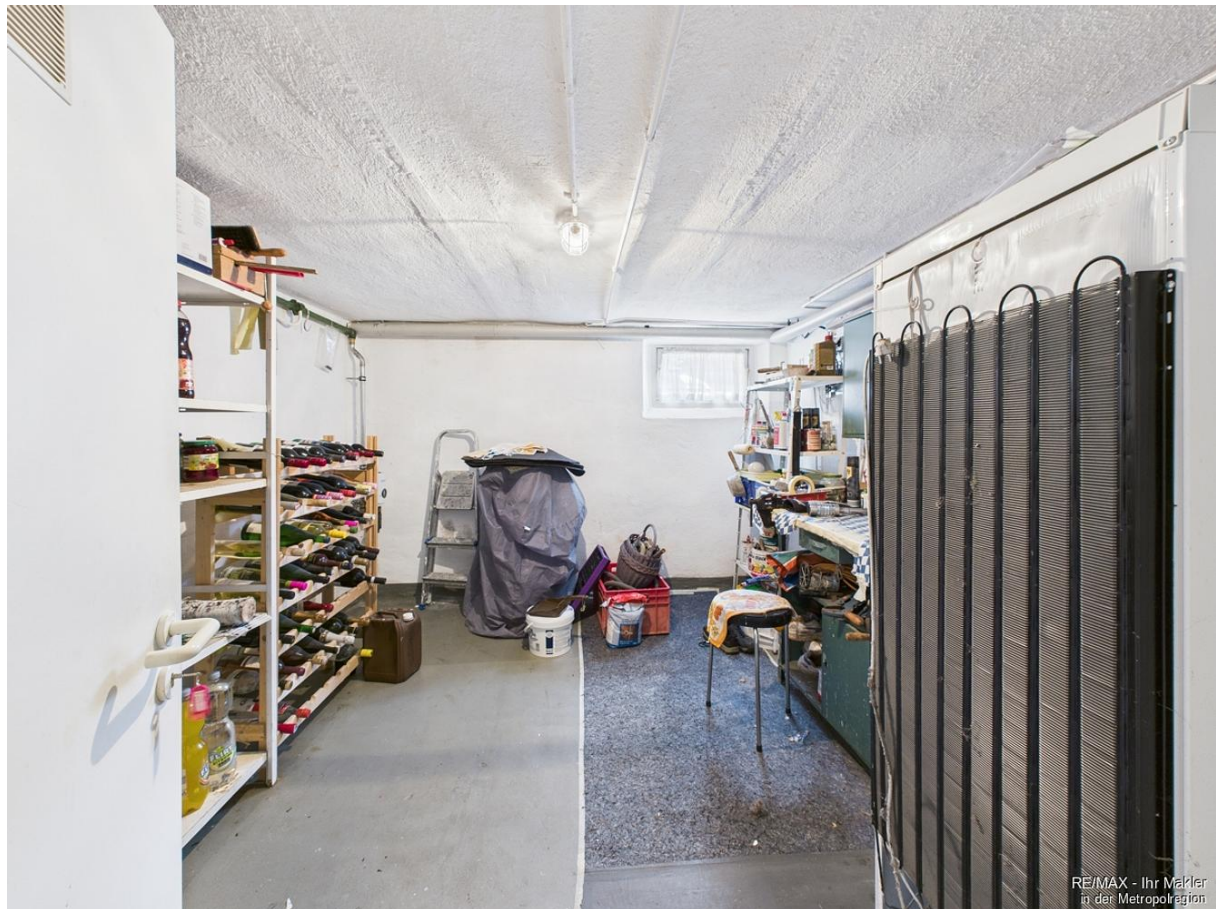






REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion

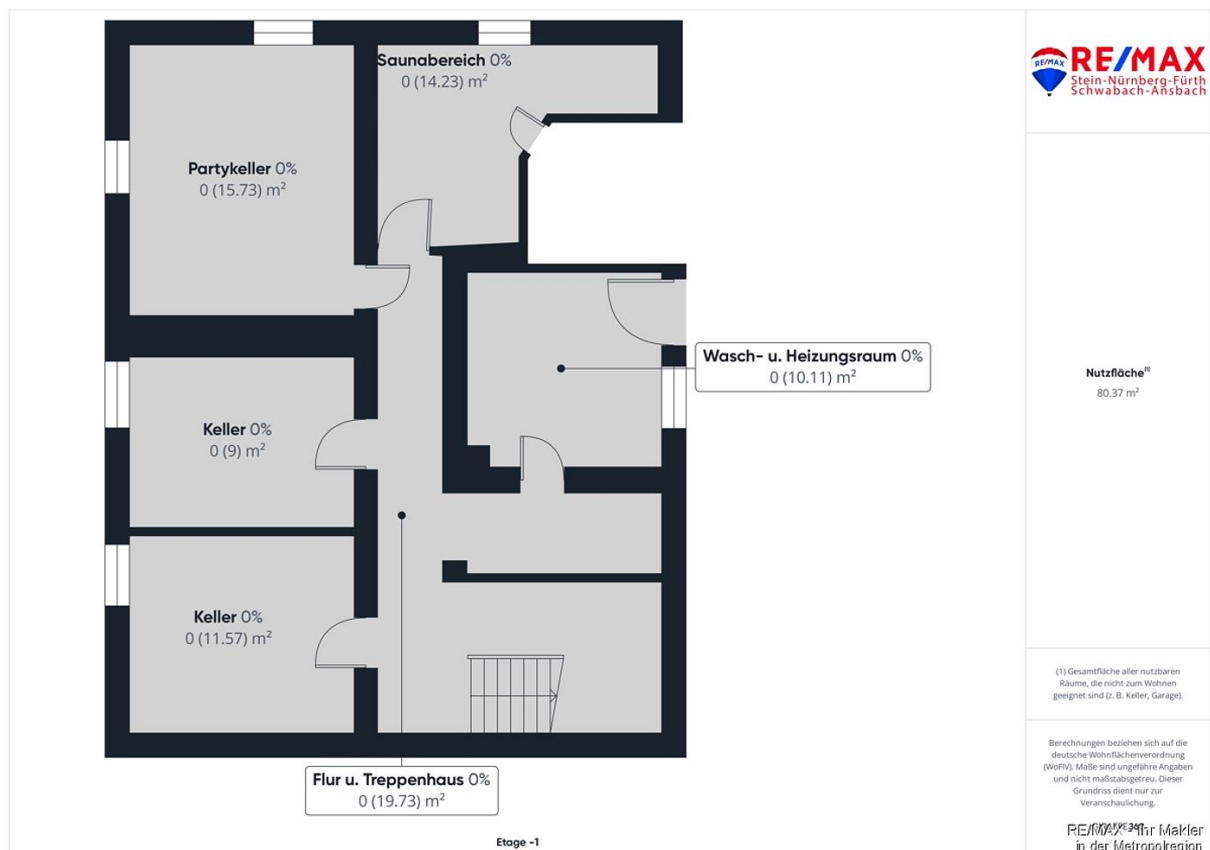




RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

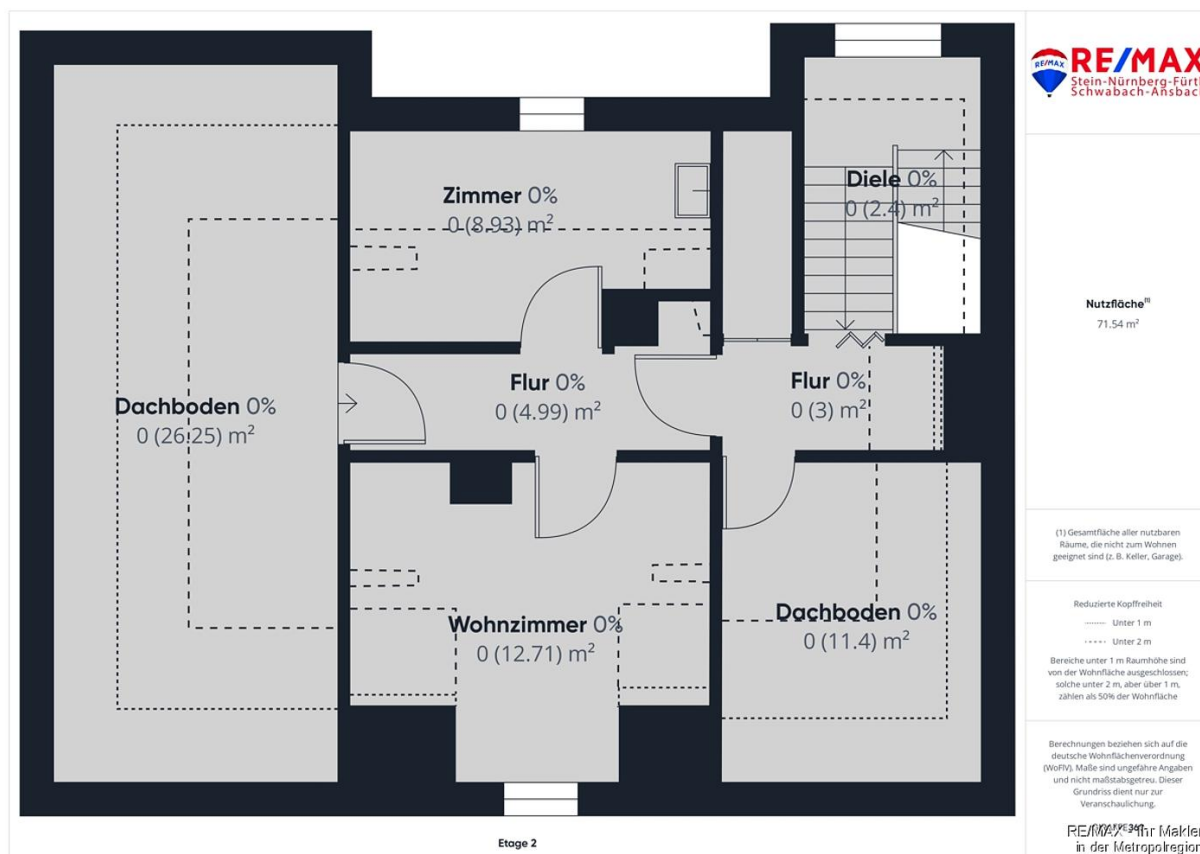


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









# Capital

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX Ihr Makler in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

[remax-hertel.de](mailto:remax-hertel.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion