



## 90453 Nürnberg

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Wintergarten und Sauna in ruhiger Lage



**3.010 €**

Warmmiete

**200 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**513 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonnleithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	513 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1

## Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	2.200 €
Warmmiete	3.010 €
Nebenkosten	460 €
Heizkosten	350 €
provisionspflichtig	x
Kaution	6.600 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.01.2026
gültig bis	21.01.2036
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	133,27
Primär-Energieträger	Gas

## Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung:

- ruhiger Garten mit Obstbäumen und Gemüseflächen
- Einbauküche
- Kamin
- Fußbodenheizung
- Wintergarten
- Terrasse und Dachterrasse
- Tageslichtbadezimmer
- Sauna
- Hobbyraum
- 2 Garagen



## Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 513 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet viel Platz und eine klare, gut durchdachte Raumstruktur. Durch die Aufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf Raum, Funktionalität und ein ruhiges Wohnumfeld legen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen Flur, von dem ein Gäste-WC aus erreichbar ist. Über den weiteren Flurbereich gelangen Sie in die Küche sowie in das Wohn- und Esszimmer, welches viel Platz bietet. Durch die großen Fensterflächen wird dieses angenehm mit Tageslicht versorgt und ein Kamin sorgt zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre. Sowohl vom Wohn- und Esszimmer als auch von der Küche aus besteht ein direkter Zugang in den Garten und zur Terrasse.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zudem Platz für einen zusätzlichen Essbereich.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sehr gut nutzen lassen. Ebenfalls auf dieser Ebene gibt es ein großzügiges Tageslichtbad. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie durch einen direkten Zugang zum ruhigen Wintergarten, der wie der restliche Bereich mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist und dadurch ganzjährig genutzt werden kann. Um den Wintergarten herum befindet sich eine Dachterrasse, beides kann über eine Spindeltreppe direkt vom Garten aus erreicht werden.

Das Dachgeschoss verfügt über ein großes Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Angrenzend befindet sich ein weiterer Raum, der sich ideal als Arbeits- oder Ankleidezimmer eignet. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Dusche.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Wellness- und Freizeitbereich mit eigener Sauna und Dusche sowie ein großzügiger Hobbyraum steht zur Verfügung.

Zum Haus gehören zwei Garagen und Außenstellplätze. Die Immobilie ist ab sofort frei und verfügbar.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.200€ zusätzlich kommen Nebenkosten von 460€.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Nürnberger Ortsteil Reichelsdorf/Mühlhof an der Grenze zu Schwabach. Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergärten und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Reichelsdorf besitzt zwei S-Bahnhöfe. Von dort gelangen sie bequem in wenigen Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Der VGN-Bus der Linie 61 bringt Sie im 10-Minuten-Takt in Richtung Schwabach-Wolkersdorf oder nach Röthenbach/Schweinau mit U-Bahn-Anschluss. Genießen Sie dennoch die Vorzüge dieser ruhigen Stadtrandlage.











































































Exposéplan, nicht maßstäblich



