



90455 Nürnberg

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum für die ganze Familie!



399.000 €

Kaufpreis

136,05 m²

Wohnfläche

201 m²

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	136,05 m ²
Grundstücksfläche	201 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	1,2 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	28.10.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.04.2025
gültig bis	13.04.2035
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	110,90
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1971
letzte Modernisierung	2019
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

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

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Reihenmittelhaus
- Bj. ca. 1971
- ca. 136 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- aufgebautes Dachgeschoss
- ca. 247,80 m² Gesamtfläche (inkl. Garagenhof und Wegeanteile)
- reine Grundstücksgröße 201 m²
- Gaszentralheizung (2019)
- nachträglicher DG-Ausbau ca. 1990
- Vorbereitung für 2. WC
- Dach erneuert ca. 2016/2017
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im 1. OG
- Schlafzimmer mit Balkon
- Wohn- und Esszimmer mit Verbindungstür Küche
- sep. Gäste-WC mit Fenster
- sonnige Südterrasse
- sep. Gartenausgang zum Garagenhof
- voll unterkellert
- Einzelgarage (Dach renov.bedürftig) im KP enthalten
- 2. Garage kann zu einem Preis von 20.000,- EUR dazu erworben werden (guter Zustand)
- das Haus befindet sich in einem überwiegend Originalzustand und ist renovierungsbedürftig



Beschreibung

Dieses charmante Reihennittelhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Nürnberg bietet Ihnen eine großartige Gelegenheit, ein renovierungsbedürftiges Eigenheim nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das im Jahr 1971 errichtete Haus umfasst ca. 136 m² Wohnfläche und verteilt sich auf 5 Zimmer über 2 Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, das ca. 1990 nachträglich eingerichtet wurde. Es bietet eine ideale Grundlage, um ein modernes Zuhause zu schaffen, das all Ihren Bedürfnissen entspricht.

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 247,80 m², einschließlich der Garagenzufahrt und Wegeanteile. Der Gartenbereich mit einer sonnigen Südterrasse ist ein echter Vorteil für entspannte Stunden im Freien, die Sie durch den separaten Gartenausgang direkt zum Garagenhof haben. So können Sie sowohl den Garten genießen als auch Ihre Autos bequem parken.

Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder Potenzial für die Gestaltung von weiteren Nutzräumen bietet. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2019 erneuert, sodass Sie von einer effizienten Wärmeversorgung profitieren können. Ein weiteres Highlight ist die Renovierung des Daches, das in den Jahren 2016/2017 erneuert wurde – eine Maßnahme, die für langfristige Sicherheit sorgt.

Im Inneren erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das durch eine Verbindungstür zur Küche eine offene und kommunikative Raumaufteilung ermöglicht. Das Tageslichtbad im 1. Obergeschoss ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz, um sich nach einem langen Tag zu erholen. Das Schlafzimmer im Obergeschoss hat einen Balkon, der einen schönen Ausblick bietet.

Das Dachgeschoss wurde ca. 1990 nachträglich ausgebaut und bietet weitere nutzbare Fläche, die sich ideal für ein zusätzliches Schlafzimmer oder ein Arbeitszimmer eignet. Hier können Sie kreativ werden und den Raum nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Die Vorbereitungen zur Errichtung eines weiteren WCs wurden bereits getroffen.

Für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt: Neben der Einzelgarage, deren Dach renovierungsbedürftig und im Kaufpreis enthalten ist, können Sie eine zweite Garage für 20.000 EUR erwerben. Diese ist in gutem Zustand und stellt eine zusätzliche Parkmöglichkeit dar.

Ob als Familienhaus oder Wohnen mit Platz für Hobbys und Arbeiten – dieses Reihennittelhaus bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten und Potenzial. Es wartet darauf, von einem neuen Besitzer renoviert und modernisiert zu werden.

Zögern Sie nicht, sich diese besondere Immobilie anzusehen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern, die dieses Haus für Sie bereithält.

Lage

Wohnqualität und Umgebung:

Herpersdorf ist vor allem als Wohnort für Familien und naturverbundene Menschen bekannt. Der Stadtteil bietet eine ruhige Wohnlage, die überwiegend von Einfamilienhäusern und einigen kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Dies sorgt für eine angenehme, entspannte Atmosphäre, die besonders für Menschen, die ländlichen Charme mit städtischer Nähe verbinden möchten, attraktiv ist.

In der Umgebung von Worzeldorf und Herpersdorf finden sich zahlreiche grüne Oasen und Naherholungsgebiete. Besonders hervorzuheben ist der alte Kanal, der ideal für Spaziergänge und



Radtouren ist. Auch der Nürnberger Reichswald ist in der Nähe und bietet weite Waldflächen, die sich hervorragend für Freizeitaktivitäten eignen.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Trotz seiner ländlichen Prägung ist Herpersdorf sehr gut mit den notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf ausgestattet. Direkt im Ort gibt es Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärztehäuser, die für die Grundversorgung der Bewohner sorgen. Auch einige Restaurants und Cafés finden sich in der Nähe, sodass man sich bequem mit frischen Lebensmitteln versorgen oder eine Mahlzeit außerhalb genießen kann.

Für größere Einkäufe oder Shoppingtouren bietet sich das Einkaufszentrum "Franken-Center" an, das direkt mit dem Bus erreicht werden kann und eine Vielzahl an Geschäften, Supermärkten und Dienstleistern bietet. Zudem gibt es im Ort Schulen und Kindergärten, was Worzeldorf besonders familienfreundlich macht.

Wer es sportlich mag, findet in der Umgebung zahlreiche Sportvereine und Sporteinrichtungen, die eine breite Palette an Aktivitäten anbieten. In der Nähe gibt es auch Freizeit- und Sportanlagen, wie Sportplätze und Fitnessstudios.

Fazit:

Worzeldorf bzw. Herpersdorf ist ein attraktiver Stadtteil für Menschen, die die Ruhe einer ländlich geprägten Umgebung schätzen, aber gleichzeitig die Vorteile einer guten Anbindung an die Nürnberger Innenstadt genießen möchten. Die Kombination aus einer hohen Lebensqualität, vielen grünen Erholungsgebieten und einer sehr guten Infrastruktur macht Worzeldorf besonders für Familien, Pendlermenschen und Naturfreunde zu einem begehrten Wohnort. Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass man sowohl das städtische Leben als auch die Ruhe des Waldes schnell erreichen kann – eine ideale Mischung für eine hohe Lebensqualität.















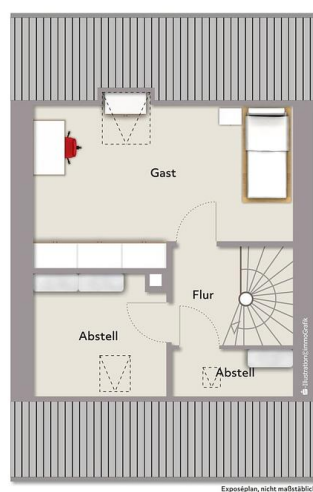


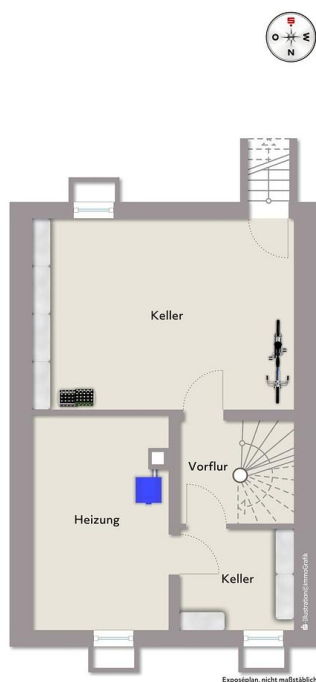












Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

