



## 90461 Nürnberg

Charmantes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1935 in ruhiger Lage!



**650.000 €**

Kaufpreis

**180 m²**

Wohnfläche

**240 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



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

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 180 m² |
| Grundstücksfläche   | 240 m² |
| Zimmer              | 6      |
| separate WCs        | 1      |
| Balkone / Terrassen | 1      |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 11.12.2025 |

### Preise & Kosten

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kaufpreis           | 650.000 €       |
| provisionspflichtig | ✓               |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %          |
| Courtage-Hinweis    | Käuferprovision |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 05.11.2025  |
| gültig bis           | 04.11.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1935        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 164,30      |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | F           |



## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1935             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | gepflegt         |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- 6 Zimmer
- Gemütlicher Garten
- Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Abstellraum
- Voll unterkellert
- Studio im Dachgeschoss
- Sauna
- Zusätzliche Nutzfläche von ca 96m<sup>2</sup> im Keller und Spitzboden



## Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde 1935 in solider Bauweise errichtet und bietet auf insgesamt 3 Etagen mit 6 Zimmern eine attraktive Wohnfläche für Familien oder Paare, die das Besondere suchen. Der charmante Altbau vereint historische Elemente mit modernem Komfort und überzeugt durch großzügige Raumaufteilungen und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Jedes Stockwerk des Hauses ist mit einer eigenen Küche ausgestattet und bietet somit auch die Möglichkeit jede Etage als Wohneinheit zu separieren – perfekt für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten oder auch zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Das Erdgeschoss umfasst neben einem großzügigen Wohnzimmer mit separatem Essbereich auch ein Gäste-WC sowie die helle Einbauküche, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der gemütliche Garten ist über das Wohnzimmer begehbar und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Im 1. Obergeschoss befinden sich neben der Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad, welches sowohl Funktionalität als auch eine angenehme Wohlfühlatmosphäre bietet. Der vorhandene Balkon mit Blick über den Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Das 2. Obergeschoss folgt in ähnlicher Weise mit zwei weiteren Schlafzimmern sowie einem weiteren Tageslichtbad und der Küche.

Der Spitzboden ist als Studio ausgebaut und bietet zusätzliches Potenzial für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliche Schlafgelegenheit. Dieser Raum ist nicht in die Wohnfläche mit eingerechnet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stau- und Nutzraum im Untergeschoss. Ein weiterer Höhepunkt ist die Sauna sowie die Dusche im Kellergeschoss.

In 2025 wurde die Heizungstechnik zukunftssicher erneuert.

Abgerundet wird dieses tolle Immobilienangebot durch die vorhandene Garage mit direktem Zugang ins Haus!

Fazit! Reihenhaus mit viel Platz in gefragter und gehobener Wohnlage von Nürnberg sucht neue Eigentümer! Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser exklusiven Immobilie und vereinbaren gleich einen Termin mit uns...

## Lage

Das hier angebotene Haus befindet sich in zentraler und gefragter Lage von Nürnberg-Hummelstein. Hier leben Sie nicht nur im Grünen und sehr ruhig, sondern auch mitten in der City mit all den Annehmlichkeiten. Die Anbindung an den ÖPNV mit kürzesten Wegen in die Nürnberger Innenstadt sowie das Umfeld mit seinen vielfältigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufen, Ärzte, Apotheke, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen) sind als sehr gut zu bezeichnen. Der in direkter Nähe befindliche Hummelsteiner Park mit seinen Erholungsmöglichkeiten und einem tollen Biergarten sind nur rund 500 m fußläufig entfernt. Der Freizeitbereich Luitpoldhain sowie der nahegelegene Dutzendteich sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bieten Ihnen zusätzlich einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Anbindung an den Nürnberger Frankenschnellweg und die übrigen Autobahnzubringer sind ebenfalls gut und schnell zu erreichen.









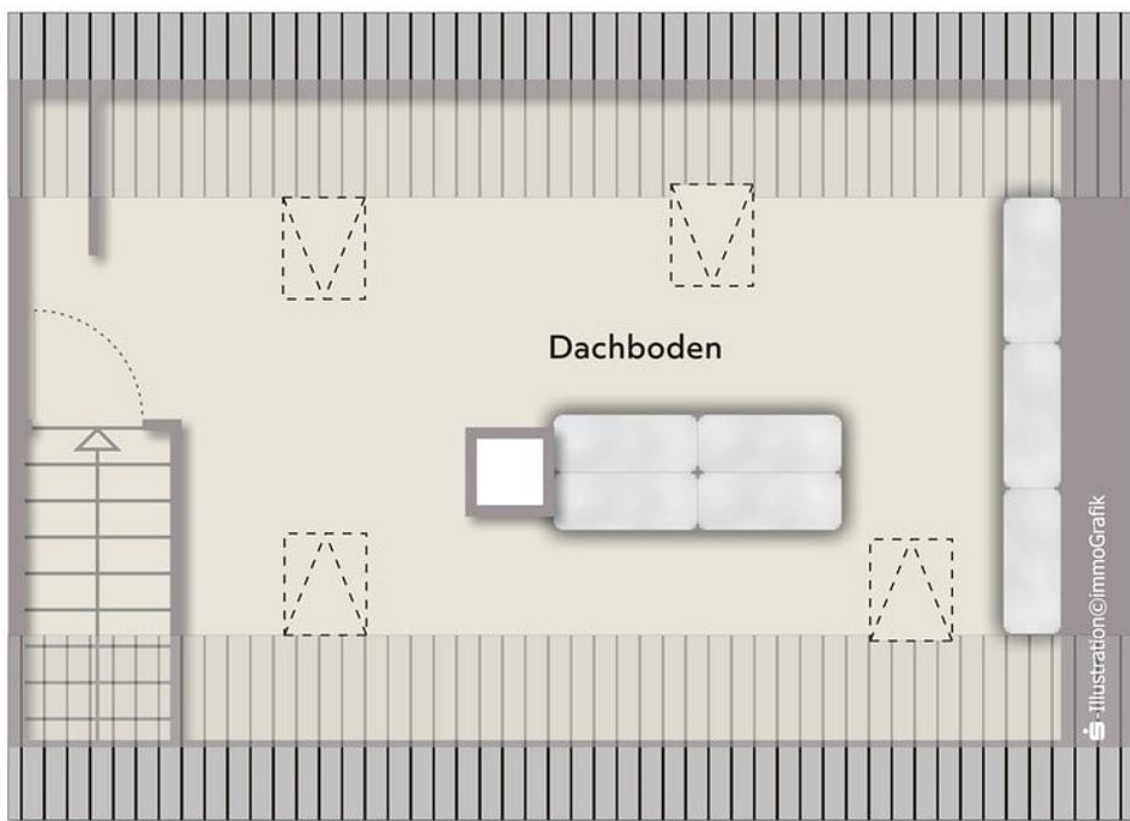












Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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



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