



## 90451 Nürnberg

REH in Nürnberg-Eibach wartet auf seine neuen Bewohner!



**419.000 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**355 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

#### Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	355 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	419.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.01.2036
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	200,70
Primär-Energieträger	Öl

### Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

<b>Allgemein</b>		<b>Bad</b>
Ausstattungs-Kategorie	Standard	Wanne ✓
Gartennutzung	✓	Fenster ✓
Abstellraum	✓	
Gäste-WC	✓	
<b>Heizungsart</b>		<b>Bodenbelag</b>
Zentralheizung	✓	Fliesen ✓
		Parkett ✓
		Teppich ✓
<b>Befeuerung</b>		<b>unterkellert</b>
Öl	✓	unterkellert ja
<b>Dachform</b>		<b>Bauweise</b>
Satteldach	✓	Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 1970
- Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 335 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Satteldach
- Elektrik mit Drehsicherung
- Kunststofffenster, im EG Holz-Jalousien
- Öl-Zentralheizung
- Terrasse mit schön angelegtem Garten
- Einzelgarage
- Keller mit Waschküche und Werkstatt



## Beschreibung

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Baujahr ca. 1970 bietet auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause in einer ruhigen Lage. Das Haus erstreckt sich über drei Wohngeschosse sowie einem voll unterkellerten Bereich und verfügt über eine großzügige Grundfläche von etwa 335 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse, die in einen liebevoll gestalteten Garten mündet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der offene Essbereich ist perfekt für gemeinsame Mahlzeiten, während die direkt daneben liegende Küche keine Wünsche offenlässt. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC in einem Windfang.

Das Obergeschoss beherbergt ein Schlafzimmer mit Loggia und einen schönen Blick in den Garten. Zwei helle Kinderzimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne ergänzen das Raumangebot.

Das Dachgeschoss bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Hier finden Sie zwei weitere Zimmer, die individuell genutzt werden können – ideal für Home-Office, Hobbyräume oder Gästezimmer.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys. Zur Immobilie gehört außerdem eine Einzelgarage, die bequem in der Nähe des Hauses im Garagenhof liegt.

Dieses Reiheneckhaus ist renovierungsbedürftig und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf viel Platz, eine gepflegte Umgebung und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Überzeugen Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

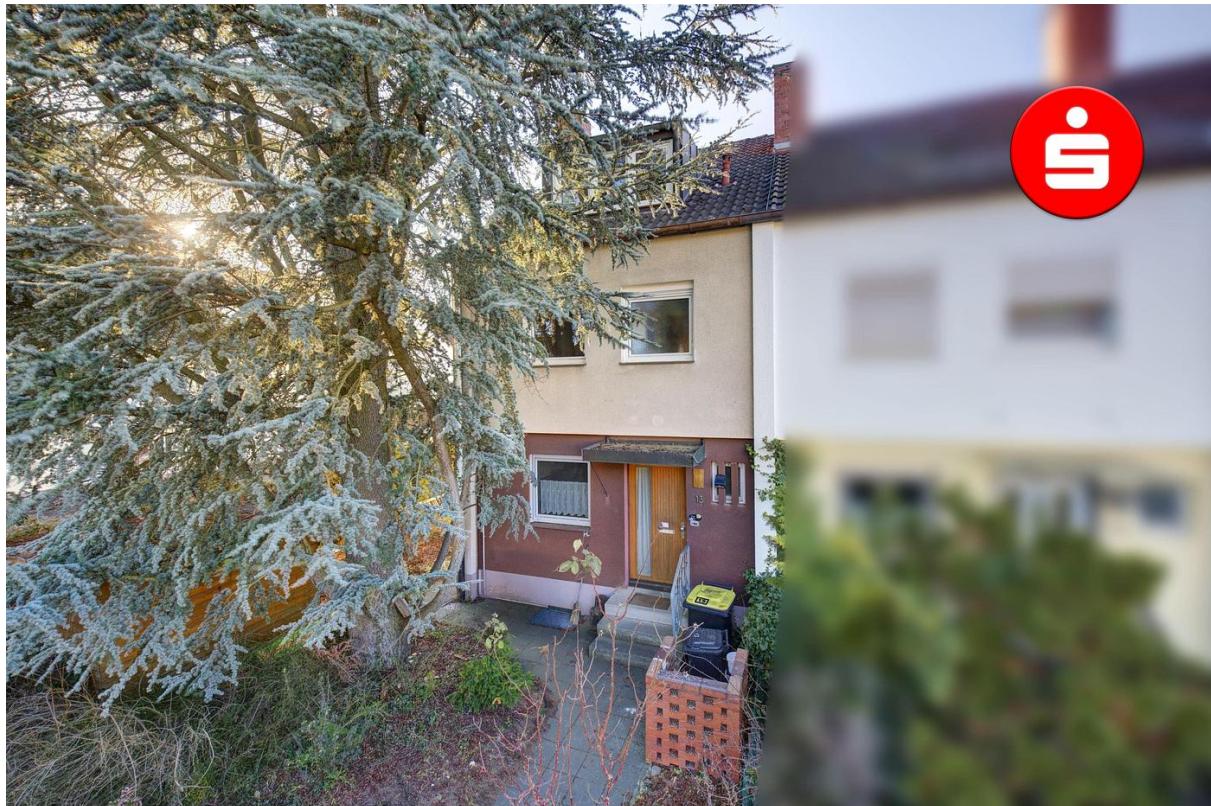
## Lage

Eibach ist ein beliebter Stadtteil in Nürnberg, der durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht.

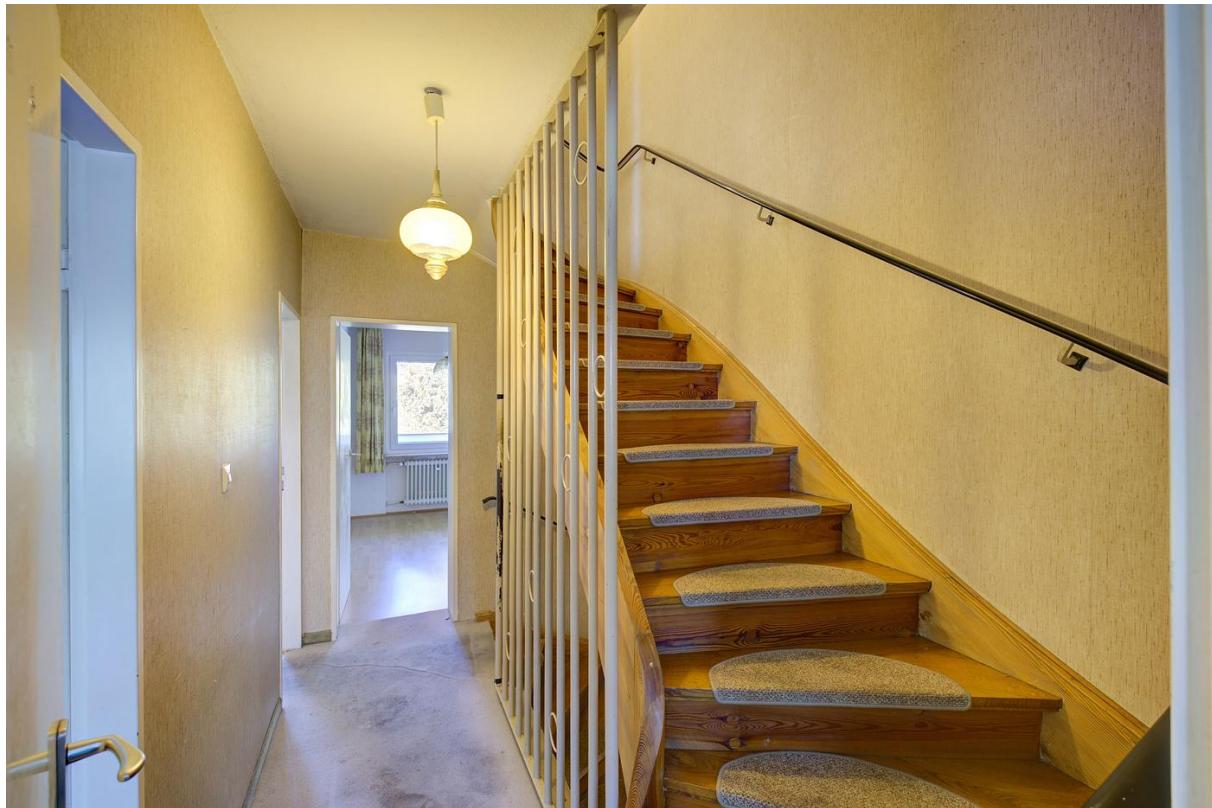
Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an die umliegenden Autobahnen aus, was eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen ermöglicht.

In Eibach finden Sie eine Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und Naherholungsgebieten, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien.

Die gute Infrastruktur und die angenehme Nachbarschaft machen Eibach zu einem attraktiven & sehr beliebten Ort zum Wohnen in Nürnberg.





















# 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.



**Sparkasse  
Nürnberg**