



90431 Nürnberg

IMMO KUBE! Gepflegtes Reiheneckhaus in Sackgassenlage mit Wintergarten in Nürnberg, Gaismannshof



480.000 €

Kaufpreis

151 m²

Wohnfläche

394,88 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151 m ²
Grundstücksfläche	394,88 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.08.2025
gültig bis	03.08.2025
Baujahr (Haus)	1982
Endenergiebedarf	133.4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Sauna	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

großzügiger, pflegeleicht angelegter Garten
 Sonnenterrasse in Südausrichtung
 Balkon
 2 Markisen
 Tageslichtbad mit Wanne
 teilweise 3-fach verglaste Kunststoffisofenster
 teilweise 2-fach verglaste Kunststoffisofenster
 Außenrollläden
 Gaszentralheizung
 zentrales Warmwassersystem
 Sauna
 Wintergarten (unbeheizt)
 vollunterkellert
 Einzelgarage mit elektr. Garagentor (zzgl. 15.000 €)



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Dieses 1982 in solider Massivbauweise errichtete Reiheneckhaus, welches über eine Wohnfläche von über 150 m² verfügt, liegt am Ende einer Sackgasse. Direkt am Wendehammer befindet sich ein Garagenhof, in dem sich eine zum Haus gehörende Garage mit elektrischem Tor befindet.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer und besteht aus zwei Vollgeschossen, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Spitzboden als zusätzliche Lagerfläche und ist vollständig unterkellert.

Besonders hervorzuheben ist der im Jahre 1999 in Holzbauweise errichtete Wintergarten (unbeheizt) mit größtenteils bodentiefen Holzisofenstern.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Windfang, von dem rechts das Gäste-WC mit Fenster abgeht. Geradeaus führt der Weg in den Flur, der die Küche, das Wohnzimmer und die Treppen in Keller- und Obergeschoss miteinander verbindet.

Die moderne, helle Küche ist mit einer im Kaufpreis enthaltenen Einbauküche ausgestattet. Das großzügige Wohnzimmer mit breiter Fensterfront öffnet sich zur Terrasse und in den großen Garten, der viel Platz zum Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien bietet. Der pflegeleicht angelegte Garten verfügt über einen kleinen Teich. Ein zusätzlicher Wintergarten lädt dazu ein, sonnige Tage und laue Sommerabende in absoluter Privatsphäre zu genießen. Im Garten finden Sie außerdem eine Gartenhütte zum Abstellen von Gartengeräten. Umgeben von einer hohen, blickdichten Hecke genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer, das mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet ist. Nebenan liegen zwei Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer, das einen direkten Zugang zum Balkon bietet. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick in den eigenen Garten.

Über die Treppe erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss, das als großzügiges Studio genutzt werden kann. Die dort verbauten zweifach-verglasten Kunststoff-Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima.

Von hier aus besteht auch der Zugang zum Spitzboden, der sich als praktische Lagerfläche eignet.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Heizungsraum, eine Waschküche, ein Abstellraum sowie ein großer Hobbyraum zur Verfügung. Dieser ist mit einer eigenen Theke und einer integrierten Sauna ausgestattet und bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von geselligen Abenden bis hin zu entspannten Wellnessmomenten.

Der großzügige Garten rundet das Gesamtbild ab und macht dieses Reiheneckhaus zu einem idealen Zuhause für alle, die viel Platz und Privatsphäre in einer soliden Wohnlage suchen.



Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

ca. 2021: elektr. Garagentor
2019: Fassadenanstrich
2019: Giebel Silikonharzputz
2015: Haustür
2015: Teppich Wohnzimmer
2013: 3-fach verglaste Kunststoffisofenster
2013: Eingangstür
2012/2013: Kunststoffisofenster
2012: Rollläden
2009: Duschwanne + WC
2001: Gaszentralheizung
2001: Brenner
2001: Wärmetauscher

Highlight

Ein absolutes Highlight ist das großzügige Studio im ausgebauten Dachgeschoss. Mit seinen hellen, offenen Flächen und der wohnlichen Atmosphäre bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als ruhiger Rückzugsort, kreativer Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Hobbyraum. Hier entsteht ein Raum, der sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpasst und dem Haus eine besondere Wohnqualität verleiht.

Fazit

Sie erwerben hier ein gepflegtes Reiheneckhaus in ruhiger Sackgassenlage mit großem Garten, Garage und vielseitig nutzbarem Platzangebot. Dank Hobbyraum mit Sauna, großzügigem Studio und familienfreundlicher Aufteilung genießen Sie hier Wohnkomfort und Sie erwerben hier ein gepflegtes Reiheneckhaus in ruhiger Sackgassenlage, das durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten besonderen Wohnwert bietet. In Kombination mit großem Garten, Garage, Sauna und großzügigem Studio erleben Sie hier ein Zuhause mit viel Platz, Komfort und Privatsphäre.

Lage

Mikrolage

Gaismannshof bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten. Verschiedene Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine bequeme Versorgung. Zudem sorgt ein Lebensmittelgroßhändler für ein erweitertes Angebot an Waren. Wochenmärkte mit frischen, regionalen Produkten ergänzen das Einkaufsangebot.

Für ausgedehnte Shoppingtouren sind größere Einkaufszentren in kurzer Fahrzeit erreichbar. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung. Auch medizinische Einrichtungen und Arztpraxen sind gut erreichbar und gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung.

Gaismannshof zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete aus, allen voran der weitläufige Westpark, der sich ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden im Grünen eignet. Sportlich Aktive kommen in der örtlichen Boulderhalle auf ihre Kosten, die ein abwechslungsreiches Klettererlebnis für Einsteiger und Fortgeschrittene bietet. Darüber hinaus bieten Sportvereine ein vielseitiges Angebot für Jung und Alt.

Die abwechslungsreiche Gastronomieszene mit gemütlichen Restaurants und Cafés lädt zum Verweilen ein. Kultur- und Veranstaltungsangebote bereichern das gesellschaftliche Leben und machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.



Makrolage

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 2 Minuten.

Sie sind in ca. 19 Minuten in der Nürnberger Innenstadt.

Mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten am Flughafen.

Sie finden alles für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung.

Sie haben ein vielfältiges Freizeitangebot in der näheren Umgebung. Beispielsweise erreichen Sie den Westpark zu Fuß in ca. 17 Minuten.

Der nächste Kindergarten ist in ca. 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Die nächste Grund- und Mittelschule ist ca. 7 Minuten mit dem Auto entfernt.

Sonstige Angaben

Grundabgaben:

Kaufpreis 480.000 € zzgl. 15.000 € (Garage) = 495.000 € Gesamtkaufpreis

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

























