



## 90475 Nürnberg

# Familienleben im Grünen – Haus mit großem Garten am Ortsrand von Fischbach



**779.000 €**

Kaufpreis

**171,42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**765 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

[rb@immonuernberg.de](mailto:rb@immonuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171,42 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	765 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	779.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,50 % (inkl. 19
Garage	€



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.04.2026
gültig bis	08.04.2036
Baujahr (Haus)	1978
Endenergiebedarf	152.02
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Teppich	✓
Laminat	✓
Fliesen	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

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

### Bad

Fenster	✓
Wanne	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süd-Westen	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Im Erdgeschoss spielt sich das Familienleben ab: Das ca. 37,5 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Blick in den Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses. Das Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse schließt sich direkt an – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. In der separaten Küche ist Platz für einen zweiten Esstisch, z. B. für das gemeinsame Frühstück.

Im Dachgeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume der Familie mit zwei Kinderzimmern, dem Elternschlafzimmer mit großem Ankleidebereich und Balkon sowie dem Familienbad.

Ein echtes Highlight ist das großzügige Grundstück mit weitläufiger Rasenfläche. Ob Fußballspielen mit den Kindern, Toben mit dem Hund oder entspannte Stunden auf der Terrasse – hier lässt sich das Leben draußen in vollen Zügen genießen.

Weitere Details zum Haus:

- Küche mit EBK
- Arbeitszimmer im EG
- WC auf beiden Etagen
- Tageslichtbad mit Wanne und Doppelwaschbecken
- Außenjalousien
- große L-förmige Terrasse (nach Südwesten und Osten)
- Keller (u.a. Hobbyraum, Wasch- und Trockenraum)
- sehr großer Garten



- Garage und zusätzlicher Stellplatz davor



## Beschreibung

---

Raus ins Grüne, den Tag im Garten genießen und die Kinder nachmittags noch eine Runde mit dem Fahrrad Richtung Wald fahren lassen – genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie hier am Ortsrand von Nürnberg-Fischbach. Die Kombination aus viel Platz, großzügigem Grundstück und guter Anbindung macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Familien.

## Lage

---

Der Nürnberger Stadtteil Fischbach liegt im Südosten der Stadt und besticht durch seine grüne Lage am Lorenzer Reichswald. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Die Anbindung ist ebenfalls komfortabel: Die S-Bahn-Station Fischbach (S2, S3) erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto; die Nürnberger Innenstadt liegt rund 20 Minuten entfernt. Auch mehrere Buslinien verkehren in Fischbach, z. B. zur S-Bahn-Station und nach Langwasser.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!

























