



90431 Nürnberg

Großzügiges Anwesen mit viel Platz und Potential



889.000 €

Kaufpreis

268 m²

Wohnfläche

835 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	268 m²
Gesamtfläche	268 m²
Grundstücksfläche	835 m²
Zimmer	9
Badezimmer	3
vermietbare Fläche	268

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	20.03.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	889.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.02.2026
gültig bis	25.02.2036
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	126,10
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	2001
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Gartennutzung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise mit Wärmeverbundsystem isoliert (1996 und später insgesamt 8 - 12 cm)
- Satteldach neu gedeckt und isoliert 2001
- Ölzentralheizung Kessel 2003 + Brenner 2022
- Elektrik überwiegend erneuert inkl. Sicherungskästen mit FI-Schalter 2002
- Alu-Isolierglas-Fenster 2-fach-verglast 1995 - 2001 (Schallschutz)
- 4-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten im Erdgeschoss mit ca. 82 m² Wohnfläche plus Wintergarten ca. 35 m²
- 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 80 m² Wohnfläche plus anteilige Dachterrasse ca. 11 m²
- 2-Zimmer-Wohnung mit Studiozimmer im DG ca. 60 m² Wohnfläche plus ca. 23 m² Nutzfläche im Spitzboden (ausgebaut 2001)
- drei Tageslicht-Bäder mit Badewannen und Duschen 1996 - 2001
- Wintergarten im Erdgeschoss (Anbau 2001)
- Dachterrasse im 1. Obergeschoss
- Loggia im Dachgeschoss
- voll unterkellert
- zwei normale Garagen
- eine große Garage neben dem Haus 2004 mit elektrischen Tor (aktuell als Hobbyraum nutzbar, da wegen Eingangstreppe nicht befahrbar)
- Regenwassertanks im Erdboden des Gartens (Wasseraufnahme insgesamt 11000 Liter mit Pumpe)



Beschreibung

Dieses gut gepflegte und bereits umfangreich renovierte 3-Familien-Haus bietet auf ca. 268 m² Wohnfläche viel Platz und Komfort für eine große Familie oder ist ideal als Kapitalanlage geeignet. Das in Massivbauweise erbaute Haus wurde 1996 und teilweise 2001 mit einem Wärmeverbundsystem isoliert, das für eine gute Energieeffizienz sorgt. Das Satteldach wurde im Jahr 2001 neu gedeckt und isoliert, während die Ölzentralheizung im Jahr 2003 installiert und mit einem neuen Brenner aus dem Jahr 2022 ausgestattet wurde. Die Elektrik im Haus wurde 2002 weitgehend erneuert, einschließlich der Sicherungskästen mit FI-Schaltern, was die Sicherheit der gesamten Anlage gewährleistet. Die Fenster sind aus Aluminium und verfügen über eine 2-fache Isolierverglasung, die zwischen 1995 und 2001 eingebaut wurden, was sowohl für eine gute Schalldämmung als auch für Wärmeeffizienz sorgt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung (ca. 82 m² Wohnfläche) mit einem großen 2001 neu angebauten Wintergarten, der zusätzlich ca. 35 m² Platz bietet, sodass hier besonders helle und freundliche Wohnräume entstehen. Die Wohnung im 1. Obergeschoss umfasst ebenfalls 3 Zimmer und bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m², ergänzt durch eine großzügige, anteilige Dachterrasse von ca. 11 m². Die Dachgeschosswohnung ist eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Studiozimmer und bietet ca. 60 m² Wohnfläche, zu der zusätzlich etwa 23 m² Nutzfläche im Spitzboden gehören. Alle Wohnungen verfügen über Tageslichtbäder, die jeweils mit Badewannen und Duschen ausgestattet sind und zwischen 1996 und 2001 modernisiert wurden.

Neben den Wohnräumen bietet das Haus noch einige Extras, die den Wohnkomfort erhöhen: Im Erdgeschoss wurde ein Wintergarten als Anbau realisiert, und im 1. Obergeschoss gibt es eine Dachterrasse. Zusätzlich gibt es eine Loggia im Dachgeschoss. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzliche Abstellfläche bietet. Für Ihre Fahrzeuge sind zwei normale Garagen vorhanden, und eine zusätzliche große Garage wurde 2004 neben dem Haus errichtet, die mit einem elektrischen Tor ausgestattet ist. Aktuell wird diese Garage als Hobbyraum genutzt, da sie aufgrund der Eingangstreppe nicht befahrbar ist. Im Garten befinden sich Regenwassertanks, die insgesamt 11.000 Liter Wasser fassen und mit einer Pumpe ausgestattet sind, was umweltfreundlich und kostensparend ist.

Die Lage des Hauses ist zentral, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen, die schnell erreichbar sind.

Dieses 3-Familien-Haus überzeugt durch seine solide Bauweise, eine umfassende Modernisierung und zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale. Es eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses vielseitige Angebot bei einer Besichtigung näher anzusehen!

Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Ortsteil Großreuth b. Schweinau an der Rothenburger Straße. Von hier aus können Sie die Innenstadt zügig mit dem Auto, aber auch bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Für Ihre Freizeitaktivitäten steht Ihnen der nahe gelegene Westpark zur Verfügung.





























Exponatplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





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.

