



90453 Nürnberg

Ihr neues Eigenheim wartet schon!



390.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

174 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m²
Grundstücksfläche	174 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	13.10.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.06.2026
gültig bis	11.06.2036
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	194,70
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2025
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Reihenmittelhaus
- Bj. 1968
- ca. 141 m² Grundstücksfläche
- + ca. 33 m² anteilige Garagenfläche
- ca. 100 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer + ausgebautes Dachstudio
- räumliches Gestaltungspotential mit offener Küche im EG
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- ausgebautes Dachstudio mit separatem Bad
- sonnige Südterrasse
- Gartenhaus
- sep. Gartenausgang
- voll unterkellert
- Ölbrennwertheizung (2020)
- Brauchwasserwärmepumpe (2025)
- KIF dreifach verglast (2024)
- Einzelgarage im Garagenhof



Beschreibung

Das angebotene Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1968 errichtet und bietet auf ca. 100 m² Wohnfläche eine solide Grundlage für die individuelle Neugestaltung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Eingangsbereich, von dem aus die weiteren Wohnbereiche erschlossen werden. Die bestehende Raumaufteilung bietet dabei interessantes Gestaltungspotenzial. Insbesondere die Möglichkeit, den Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche zu verbinden, könnte dem Erdgeschoss ein zeitgemäßes und großzügiges Raumgefühl verleihen.

Der Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Von hier eröffnet sich der Blick in den eigenen Garten, der mit einem Gartenhaus zusätzlichen Stauraum bietet. Ein separater Gartenausgang sorgt für eine praktische Verbindung zwischen Grundstück und öffentlichem Bereich.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Wohnräume. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet damit einen zusätzlichen, angenehm nutzbaren Außenbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist das ausgebaute Dachstudio. Der zusätzliche Wohnbereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses und verfügt zudem über ein separates Bad. Je nach individuellem Bedarf lässt sich das Dachstudio beispielsweise als Rückzugsbereich, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum nutzen.

Das Haus ist voll unterkellert. Die vorhandenen Kellerräume bieten zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und schaffen ausreichend Platz für Hauswirtschaft, Vorräte, Hobby oder Lagerung.

Es wurden bereits wesentliche technische Bereiche modernisiert. Die Ölbrennwertheizung wurde 2020 erneuert, eine Brauchwasserwärmepumpe wurde 2025 installiert. Die Fenster wurden 2024 durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt.

Zum Anwesen gehört außerdem eine Einzelgarage in einem separaten Garagenhof.

Insgesamt bietet das Reihenmittelhaus eine Kombination aus gewachsener Wohnlage, überschaubarer Grundstücksgröße, zusätzlichem Raumangebot im Dachstudio und bereits erfolgten technischen Modernisierungen. Das vorhandene Wohnpotential eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Lassen Sie sich von der angebotenen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Das ruhig gelegene Reihenmittelhaus befindet sich in der Nähe des Main-Donau-Kanals in einer bevorzugten, und gerade bei jungen Familien sehr beliebten Wohnlage. Umrahmt von weiteren Einfamilien- bzw. Reihenhäusern wohnen Sie hier in einer gewachsenen Wohngegend, die aufgrund der Lage, des vorhandenen Freizeitwertes und der Anwohnerstruktur ein ausgewogenes Umfeld darstellt.

Mehrere Busverbindungen, ein S-Bahn-Anschluss, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Grundschule und Kindergärten befinden sich vor Ort und zeichnen diesen Stadtteil als beliebtes Zuhause aus.





























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.



