



90453 Nürnberg

Wunderschöne Doppelhaushälfte aus 1925 – Liebevoll renoviert mit Gartenparadies



490.000 €

Kaufpreis

87 m²

Wohnfläche

428 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit 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	87 m ²
Nutzfläche	34 m ²
Grundstücksfläche	428 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1925
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.10.2025
gültig bis	21.10.2035
Baujahr (Haus)	1925
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	158,57
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Baujahr 1925, 2015 renoviert

- Wohnfläche ca. 87m²
- Grundstücksfläche ca. 428m²
- Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche hochwertig renoviert
- Satteldach (gedämmt mit Steinwolle)
- Kunststofffenster (1988 & 2010), 1 Dachgeschoss-Fenster 2025,
- Dachgeschossfenster (2023)
- Gaszentralheizung (1990), Feuerungsautomat & Pumpe 2024 erneuert
- Warmwasser-Boiler 2019 erneuert
- Fassade gedämmt
- Hinterhof mit zusätzlicher Terrasse mit schön angelegtem Garten
- 3 Geräte-Häuschen
- Keller
- Stellplatz für PkW direkt vor dem Haus



Beschreibung

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1925 wurde 2015 liebevoll renoviert und verbindet charmante Altbau-Elemente mit modernen Akzenten. Die Renovierung wurde mit viel Liebe zum Detail durchgeführt, sodass der Charakter des Hauses erhalten blieb, während es gleichzeitig mit hochwertigen, modernen Ausstattungen ausgestattet wurde.

Erdgeschoss:

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem einladenden und gemütlichen Ambiente. Auf der linken Seite befindet sich die moderne Küche, die mit hochwertigen Geräten und einer angenehmen Größe für gemeinsames Kochen und Beisammensein ausgestattet ist. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet durch große Fenster viel Licht und eine freundliche Atmosphäre. Der Raum eignet sich perfekt für gesellige Abende und Familienfeiern. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

1. Obergeschoss:

Das 1. Obergeschoss beeindruckt mit einem flexiblen Durchgangszimmer, das sich hervorragend als Ankleide, Arbeitszimmer oder sogar als zweites Wohnzimmer nutzen lässt. Dieses Zimmer ist ein wahres Multitalent und lässt sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen gestalten. Vom Durchgangszimmer gelangt man in das große Schlafzimmer, das durch seine Größe und Helligkeit besticht. Hier können Sie sich zurückziehen und den Tag ruhig ausklingen lassen.

Das Badezimmer im ersten Stock wurde ebenfalls hochwertig renoviert und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Kombination aus modernen Fliesen, eleganten Armaturen und viel Licht verleiht dem Raum eine wellnessartige Atmosphäre.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde ebenfalls liebevoll ausgebaut und beherbergt ein weiteres Zimmer, das ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Hier befindet sich außerdem ein kleines Dusch-WC, was das Stockwerk noch praktischer macht. Der Raum ist gemütlich und bietet durch die Dachschrägen einen besonderen Charme.

Außenbereich:

Ein wahres Highlight dieser Doppelhaushälfte ist der Außenbereich. Der verwinkelte Hinterhof sorgt mit seiner gemütlichen und zugleich praktischen Gestaltung für eine wunderschöne Rückzugsmöglichkeit im Freien. Hier finden Sie drei Geräte- oder Gartenhäuser, die zusätzlichen Stauraum bieten und als Werkstatt oder für Gartengeräte genutzt werden können. Der große Garten bietet genügend Platz für Familienaktivitäten, Grillabende oder einfach nur zum Entspannen und Genießen der Natur. Der Garten ist ein Ort, an dem Kinder spielen, aber auch Erwachsene bei einem guten Buch oder einer Tasse Kaffee die Ruhe genießen können.

Zusammenfassung:

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1925, die 2015 renoviert wurde, verbindet den Charme eines Altbaus mit modernen, funktionalen Elementen. Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Licht und Flexibilität bietet, und ist besonders für Familien geeignet. Der zauberhafte Außenbereich mit einem verwinkelten Hinterhof und einem großen Garten macht das Zuhause noch attraktiver und lädt zu unvergesslichen Momenten im Freien ein.



Lage

Diese Immobilie liegt im Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf im Süden der Stadt. Die Umgebung bietet eine gute Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Nahversorgung und ist ideal für Familien sowie Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten:

Supermärkte wie Edeka, Norma und Aldi sind in wenigen Minuten erreichbar. Bäckereien, Apotheken, Ärzte und kleinere Geschäfte bieten zusätzlichen Komfort.

Bildungseinrichtungen:

Mehrere Kindergärten sowie die Grundschule Reichelsdorf und die Mittelschule sind in wenigen Minuten erreichbar.

Weiterführende Schulen sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Verkehrsanbindung:

Die Reichelsdorfer Hauptstraße bietet eine schnelle Anbindung an die B2 und A73, wodurch das Nürnberger Stadtzentrum in etwa 15 Minuten erreichbar ist.

Die S-Bahn-Station Reichelsdorf (S2) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung nach Nürnberg Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 10 Minuten). Mehrere Buslinien ergänzen die Anbindung.

Freizeit & Erholung:

Die Wiesen entlang der Rednitz sowie ein angrenzender Wald bieten Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

In der Nähe gibt es mehrere Restaurants und Cafés für gemütliche Abende.

Fazit

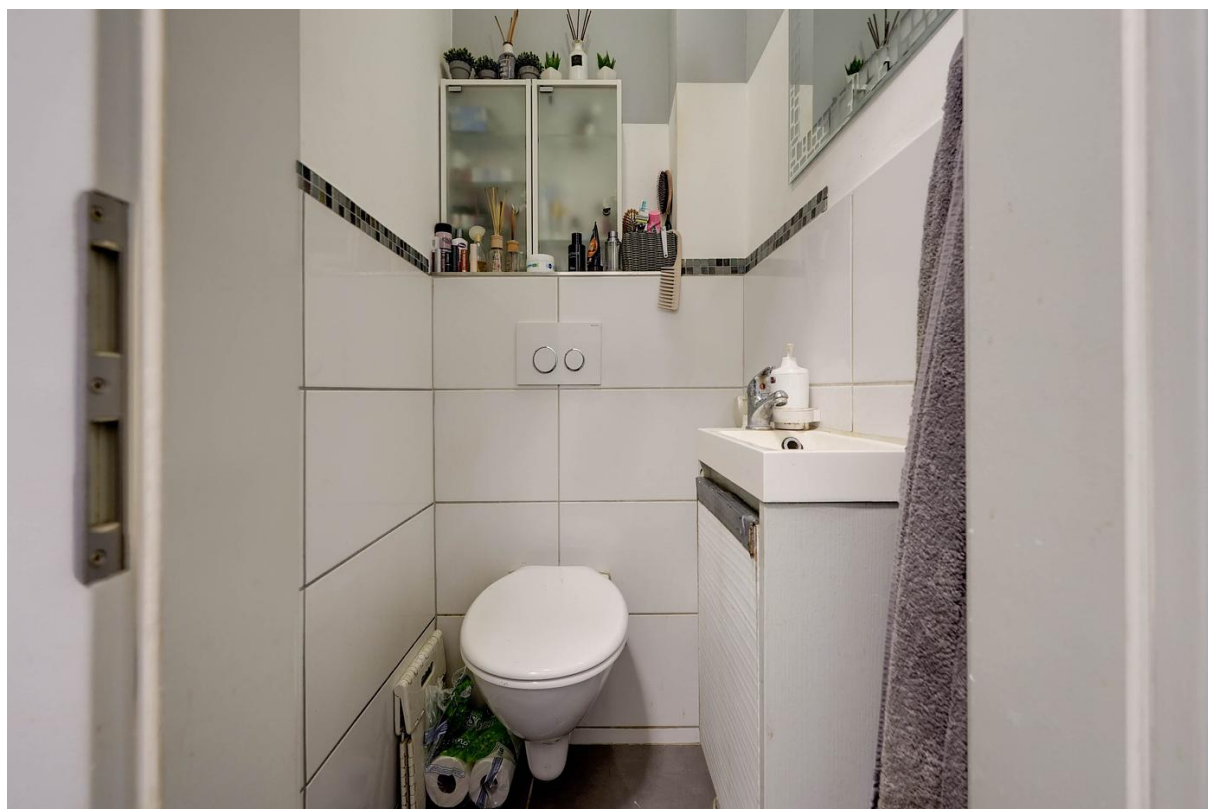
Diese Lage bietet eine sehr gute Infrastruktur, eine hervorragende Verkehrsanbindung und liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit Potenzial. Eine ideale Lage für Familien oder Berufstätige, die eine gute Mischung aus Stadt- und Naturleben schätzen.













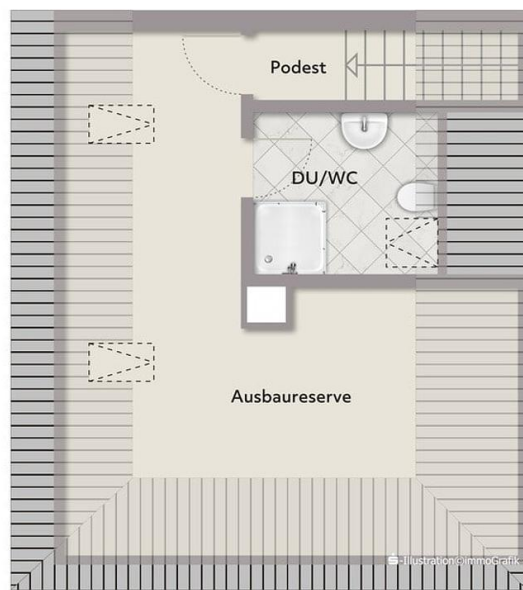




Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

