



## 90475 Nürnberg

# Älteres, charmantes Einfamilienhaus in Nürnberg-Fischbach



**520.000 €**

Kaufpreis

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**651 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	651 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
separate WCs	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.05.2022
gültig bis	09.05.2032
Baujahr (Haus)	1933
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	279,40
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1933
letzte Modernisierung	2023
Zustand	sanierungsbedü
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
  
- Wohnhaus Baujahr 1933 - Fertigstellung 1935
- Grundstück 651 m<sup>2</sup> - teilbar - Bebauung nach § 34 Nachbarschaftsbebauung
- Gaszentralheizung Bj. 1997
- Badezimmer EG neu 1997
- Böden teilweise erneuert 2023
- Wände größtenteils neu gestrichen 2023
- Doppelgarage, Geräteschuppen und Freisitz
- frei zur Verfügung spätestens ab 01.07.2024



## Beschreibung

Dieses ältere, charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1933 massiv erbaut. Es befindet sich auf einem schön geschnittenen Grundstück mit einer Größe von 651 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wäre teilbar und es gelten hier die Vorschriften nach § 34 der Nachbarschaftsbebauung.

Sie betreten das Haus über die Eingangstiefe. Im Erdgeschoss finden Sie eine geräumige Wohnküche, das großzügige Wohnzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch.

Eine schöne Holzterasse führt Sie ins Obergeschoss, hier befinden sich das Schlafzimmer und zwei Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Das zweite Obergeschoss wurde ausgebaut, wegen der verminderten Raumhöhe ist dieses als Nutzfläche ausgewiesen.

Das Haus wurde teilweise renoviert, die Räume größtenteils neu gestrichen und es wurden 2023 teilweise neue Böden verlegt.

Die Immobilie ist unterkellert mit einer Raumhöhe von 1,75 m.

Zum Haus gehört eine Doppelgarage, ein Geräteschuppen sowie ein überdachter Freisitz. Das Grundstück ist schön geschnitten und bietet viel Platz für die Kinder zum Spielen sowie zur Erholung in Ihrer Freizeit.

Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial und Möglichkeiten, Ihre Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

## Lage

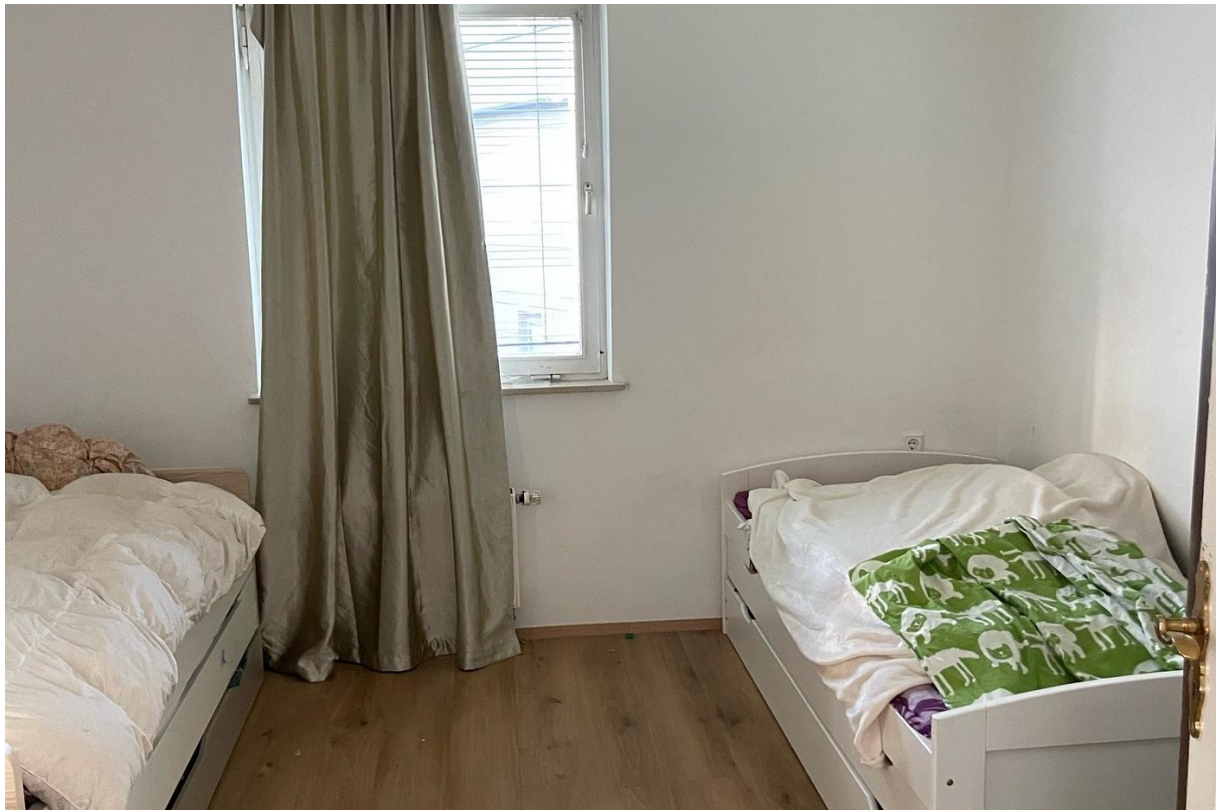
Die Immobilie befindet sich im Wohngebiet von Nürnberg-Fischbach. Die Nähe zur Innenstadt, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten in grüner Umgebung zeichnen diesen Stadtteil besonders aus.

Fischbach liegt im Südosten Nürnbergs im Lorenzer Reichswald und wird vom Fischbach durchflossen. Begrenzt wird der Ort durch den Lorenzer Reichswald im Westen und Norden, die Bundesautobahn 9 im Osten sowie die Bundesstraße 4 im Süden und Südwesten. In Fischbach ist der Sitz des Bürgeramts Ost, welches nahezu alle Dienstleistungen des Einwohnermeldeamtes anbietet. Zusätzlich verfügt Fischbach über eine Stadtteilbücherei und einer Grund- und Teilhauptschule. Durch Fischbach verläuft von West nach Ost die Kreisstraße N 5 als Fischbacher Hauptstraße. Diese bindet den Ort im Westen an die B 4 (Regensburger Straße) und von ihr aus über die Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach (AS 52) an die A 9 an. Fischbach wird durch die Stadtbuslinien 54, 56 und 59 erschlossen, die auf unterschiedlichen Linienwegen zu den U-Bahnhöfen Langwasser Mitte und Langwasser Süd fahren. Am Wochenende verbindet der Nightliner N4 Fischbach mit dem Hauptbahnhof und Brunn. An der Bahnstrecke Nürnberg-Altendorf befindet sich der Haltepunkt Fischbach (b Nürnberg) der Nürnberger S-Bahnlinie S2.



















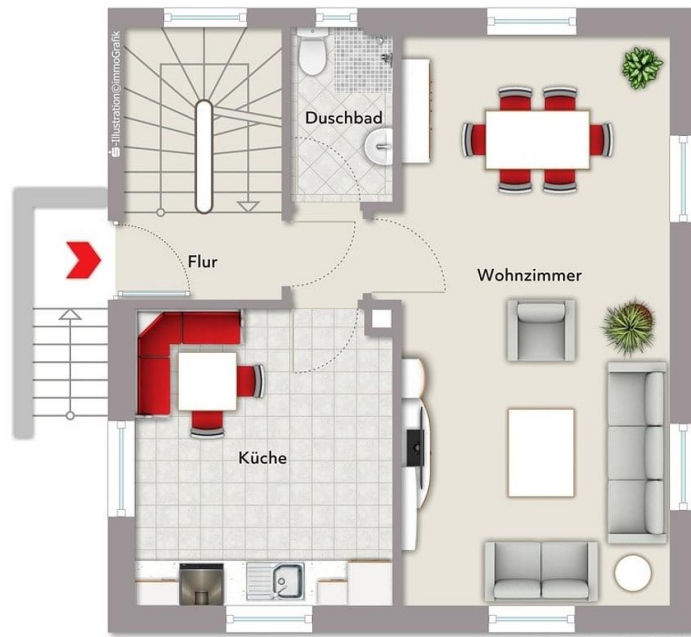












Exposéplan, nicht maßstäblich





# 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.

