90453 Nürnberg

Kernsanierte Doppelhaushälfte mit durchdachtem Grundriss und viel Raum für die kleine Familie!

449.000 €
Kaufpreis

105 m²
Wohnfläche

803 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m²
Nutzfläche	57 m²
Grundstücksfläche	803 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1935
letzte Modernisierung	2001
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.04.2026
gültig bis	22.04.2036
Baujahr (Haus)	1935
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	156,54
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Baujahr ca. 1935, kernsaniert 2001
- Optimierung des Grundrisses
- Wohnfläche ca. 105 m² + ca. 57m² Nutzfläche
- Grundstücksfläche ca. 800 m² + gepachtetes Grundstück nebenan ca. 650m² (ca. 300,- EUR jährlich)
- Bad mit XXL-Dusche und bodentiefem Tageslichtfenster
- Hochwertige Bodenbeläge
- Erdgeschoss (Esszimmer & vorderer Bad-Bereich) mit Fußbodenheizung
- Öl-Zentral-Heizung (Brenner 2004)
- teilweise unterkellert
- Einzel-Garage
- Großer Garten

Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte, ursprünglich 1935 erbaut, wurde im Jahr 2001 umfangreich kernsaniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Dabei wurde nicht nur der Zustand des Gebäudes optimiert, sondern auch der Grundriss clever verändert und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst, was das Haus zu einem echten Highlight macht.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die großzügige Diele ins Auge, die einen freundlichen Empfang bietet. Von hier aus gelangt man direkt in den offenen, lichtdurchfluteten Ess- und Kochbereich, der zum Zentrum des Hauses wird. Die moderne Küche ist nahezu vollständig ausgestattet und kann bei Bedarf übernommen werden – ideal für Hobbyköche und all jene, die viel Wert auf ein funktionales und ästhetisches Kochen legen.

Neben dem offenen Ess- und Kochbereich befindet sich das helle Dusch-Bad, das durch seine bodentiefe XXL-Dusche und zwei Waschbecken sowohl modern als auch großzügig wirkt. Besonders praktisch: Die Ausstattung ermöglicht es mehreren Familienmitgliedern, sich gleichzeitig frisch zu machen. Direkt nebenan befindet sich das separate WC, das mit einem Tageslichtfenster versehen ist und somit für eine angenehme Belüftung sorgt.

Über eine stilvolle Stahltreppe mit Holzstufen gelangt man in das erste Obergeschoss, das weitere Annehmlichkeiten bietet. Auf der linken Seite befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer, das mit seiner angenehmen Atmosphäre zu entspannenden Stunden einlädt. Auf der rechten Seite gelangt man in ein durchdachtes Ankleidezimmer, das durch einen praktischen Einbauschrank den Raum perfekt nutzt. Durch das Ankleidezimmer erreicht man das Schlafzimmer, das mit einem wunderschönen Holzboden und einer leichten Schräge viel Charme ausstrahlt. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine großzügige Möblierung und sorgt für ein gemütliches, zurückhaltendes Ambiente.

Über eine weitere Treppe gelangt man in das Studio, das sich direkt unter dem Dach befindet. Das Zimmer besticht durch seine sympathische Form und große Fensterfronten, die viel Licht hineinlassen. Es eignet sich hervorragend als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück, auf dem sich das Haus befindet, ist besonders großzügig und ideal für Naturfreunde oder Gartenliebhaber. Das angrenzende Grundstück gehört der Bahn-Landwirtschaft, Bezirk Nürnberg e.V., und ist vom aktuellen Eigentümer für ca. 300,- EUR/Jahr gepachtet (ca. 650 m²), was zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten und Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Das Haus ist teilunterkellert, was zusätzlichen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Keller wurde im Rahmen der Kernsanierung im Jahr 2001 ebenfalls vollständig renoviert und ist heute in einem sehr guten Zustand. Er bietet ausreichend Platz für Lagerräume, Werkstätten oder einen Hauswirtschaftsraum. Aufgrund der umfassenden Sanierung ist der Keller nicht nur funktional, sondern auch gut belüftet und trocken, was ihn zu einem praktischen Bereich für zusätzliche Aufbewahrung oder als Nutzfläche für individuelle Bedürfnisse macht. Diese Erweiterung bietet besonders für größere Familien oder Haushalte mit viel Bedarf an Stauraum einen echten Mehrwert.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine moderne Garage "vor der Tür", die für zusätzlichen Komfort sorgt. Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Seitenstraße, sodass hier kaum Verkehr herrscht und eine hohe Lebensqualität gewährleistet ist.

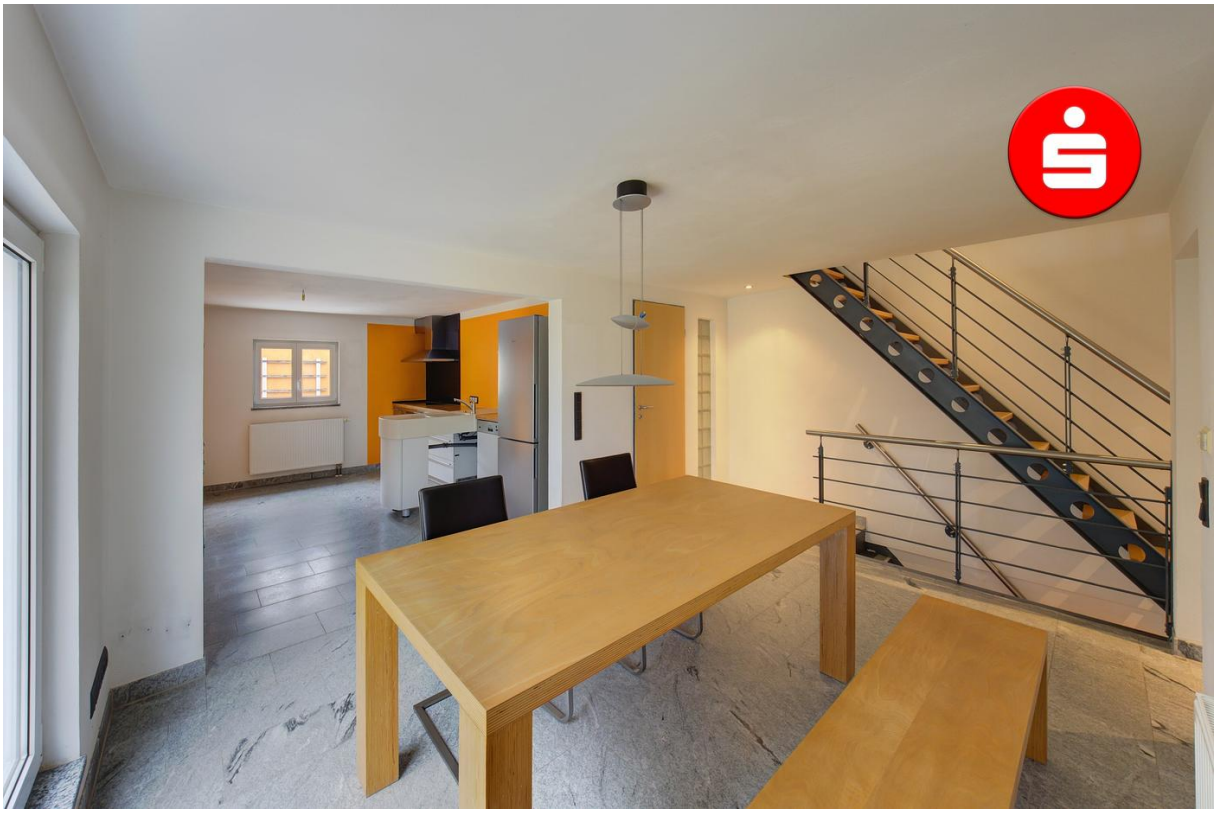
Insgesamt handelt es sich um eine liebevoll sanierte Doppelhaushälfte, die modernen Wohnkomfort mit Charme und praktischen Features vereint – ideal für kleine Familien oder Paare, die eine Kombination aus Natur, Ruhe und dennoch guter Anbindung suchen.

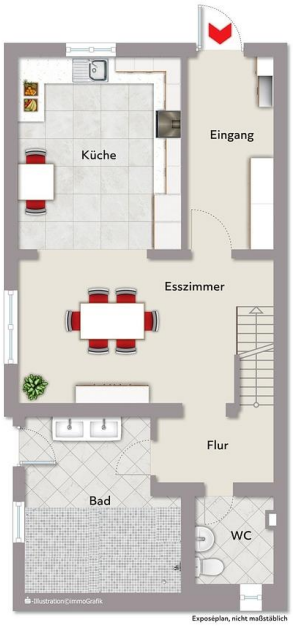
Lage

Reichelsdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen für alle, die eine harmonische Verbindung aus Naturidylle und städtischer Dynamik suchen. Geprägt durch seinen gewachsenen Charakter und die unmittelbare Nähe zur weitläufigen Rednitz, bietet der Stadtteil einen Erholungswert, der direkt vor der Haustür beginnt. Ob ausgedehnte Spaziergänge im Grünen oder Radtouren ins nahegelegene Fränkische Seenland – Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Gastronomieangebote und traditionelle Biergärten sind bequem erreichbar. Besonders Familien schätzen das breite Angebot an Kindergärten und Schulen im direkten Umfeld.

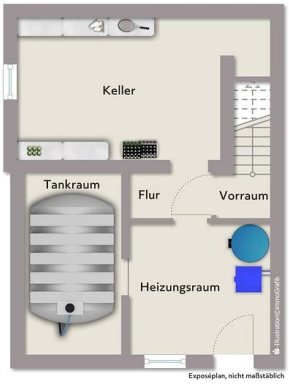
Dank der exzellenten Anbindung an das S-Bahn-Netz ist die Nürnberger Innenstadt in nur rund 15 Minuten erreichbar. Gleichzeitig garantieren die nahegelegene B2 und die Autobahnanschlüsse zur A73 und A6 maximale Flexibilität für Pendler in der gesamten Metropolregion. Reichelsdorf ist somit der ideale Rückzugsort mit perfekter Anbindung.




Küche
Eingang
Esszimmer
Flur
Bad
WC
Exposéplan, nicht maßstäblich

Schlafzimmer
Flur
Ankleide
Wohnzimmer
Exposéplan, nicht maßstäblich

Arbeitszimmer
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

Capital Top-Makler Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020
Focus Money Fairster Immobilienmakler
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GmbH Vermittlungs
Sparkasse Nürnberg