



90453 Nürnberg

Ein-/Zweifamilienhaus in Nürnberg



490.000 €

Kaufpreis

128,03 m²

Wohnfläche

589 m²

Grundstücksfläche

6

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	128,03 m ²
Nutzfläche	86,34 m ²
Grundstücksfläche	589 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,09 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	12.09.2025

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.08.2025
gültig bis	19.08.2035
Baujahr (Haus)	1934
Endenergiebedarf	279,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1934
letzte Modernisierung	1973
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Objektart: Einfamilienhaus
- Baujahr: Ca. 1934
- Wohnfläche: Ca. 128 m²
- Zimmeraufteilung:
Erdgeschoss: 3,5 Zimmer
Dachgeschoss: 2,5 Zimmer
- Zusätzliche Gebäude:
- Wohnzimmer-Anbau aus 1973 (großzügiger Wohnbereich)
- Garage aus 1955
- Renovierungsbedarf: Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potenzial für eine Modernisierung.
- Unterkellert: Das Haus ist voll unterkellert – zusätzlicher Stauraum und Nutzflächen.
- Küche: Inklusive Einbauküche und Terrassenzugang.
- Grundstück:
- Großer Garten – viel Potenzial für Gartengestaltung und Privatsphäre.
- Möglichkeit zur Neugestaltung oder Abriss – ausreichend Platz für einen Neubau.
- Abriss und Neubau: Aufgrund der großen Grundstücksfläche ist ein Abriss und Neubau ebenfalls eine Option, falls eine moderne Neubebauung erwogen wird.
- Lage:
- Ortsteil: Reichelsdorf, südlich von Nürnberg
- Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an die B8 und A73 sowie öffentlichen Nahverkehr.
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten.



- Garage: Einzelgarage aus 1955 – zusätzliche Parkmöglichkeiten.

Fazit:

- Renovierungsobjekt mit viel Potenzial – ideal für Käufer, die gestalterische Freiheit schätzen.
- Großzügiges Grundstück mit Vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Renovierung oder Neubau).
- Gute Lage in Reichelsdorf – gute Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt und Infrastruktur.



Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1934 in ruhiger Lage des Nürnberger Ortsteils Reichelsdorf, das Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² verteilt auf 3,5 Zimmer im Erdgeschoss und 2,5 Zimmer im Dachgeschoss sowie einem großzügigen Anbau aus 1973, stellt dieses Haus eine ausgezeichnete Renovierungsimmobilie mit Potenzial dar.

Das Haus bietet mit seiner großzügigen Raumaufteilung und der großen Gartenfläche zahlreiche Möglichkeiten zur Renovierung und Modernisierung, um es zu Ihrem idealen Zuhause zu machen. Auch eine Abriss- und Neubauoption könnte in Betracht gezogen werden, falls Sie das Grundstück für ein moderneres Bauvorhaben nutzen möchten. Der großzügige Wohnbereich des Hauses, der durch den Anbau entstanden ist, sowie der große Garten bieten viel Raum für Ideen und die Umsetzung Ihrer persönlichen Wünsche.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine hervorragende Chance, ein Renovierungsprojekt in einer gefragten Lage zu realisieren. Mit seiner Wohnfläche, dem guten Raumangebot, dem großen Garten und den vielfältigen Renovierungsoptionen stellt dieses Haus eine vielversprechende Investition für Käufer dar, die ein Haus mit Potenzial suchen. Durch die gute Anbindung an das Nürnberger Verkehrsnetz und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen ist es ideal für Familien und Berufspendler. Gleichzeitig eröffnet das Grundstück weitere Möglichkeiten für eine Neubebauung, sollte dies eine bevorzugte Option sein.

Für eine Besichtigung oder weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Ortsteil Reichelsdorf, einem eher ruhigen und gut gewachsenen Stadtteil von Nürnberg, der sich durch eine gute Mischung aus Wohngebieten, grünen Zonen und einer soliden Infrastruktur auszeichnet.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit:

Reichelsdorf ist über die B 2 optimal mit dem restlichen Stadtgebiet verbunden, sodass man schnell in die Innenstadt oder zu den umliegenden Autobahnen gelangt. Über die A73 (Südwesttangente) hat man Zugang zu den Fernstraßen, die die gesamte Region sowie das Umland verbinden.

Die Wohnlage ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mit der Buslinie 62 gelangt man schnell in den Stadtteil Eibach bzw. Röthenbach b. Schweinau und von dort aus mit der U-Bahn in die Innenstadt oder an den Hauptbahnhof. Die S-Bahn-Haltestelle Reichelsdorf ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ebenfalls eine schnelle Verbindung ins Nürnberger Zentrum.

Umgebung und Infrastruktur:

Die Umgebung ist von Wohnen und Gewerbe geprägt, wobei der Fokus eher auf Wohngebieten liegt, die durch kleinere Gewerbeeinheiten ergänzt werden. Die Nachbarschaft ist überwiegend ruhig, was die Straße zu einem beliebten Wohnort für Familien und Pendler macht.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Für Freizeitaktivitäten sorgt unter anderem die Nähe zum Reichswald und dem Main-Donau-Kanal, sowie dem Naturschutzgebiet Rednitzgrund. Der Ortsteil bietet daher eine gute Naherholung für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

Für Familien ist Reichelsdorf ebenfalls sehr attraktiv, da hier mehrere Schulen, Kindergärten und



Freizeiteinrichtungen vorhanden sind, die die täglichen Bedürfnisse abdecken.

Erreichbarkeit des Stadtzentrums:

Die Nürnberger Innenstadt ist nur etwa 20 Minuten mit dem Auto entfernt. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn, Bus) ist das Zentrum schnell zu erreichen, wodurch die Lage sowohl für Pendler als auch für alle, die gerne schnell im Zentrum sein möchten, sehr vorteilhaft ist.

Fazit:

Der Ortsteil Reichelsdorf bietet eine ruhige und gut vernetzte Wohnlage im Süden Nürnbergs. Sie kombiniert eine sehr gute Verkehrsanbindung mit einer angenehmen Wohnumgebung, die durch ausreichend grüne Flächen, gute Infrastruktur und kurze Wege zu Freizeitmöglichkeiten besticht. Für Familien sowie Berufspendler ist dieser Standort gleichermaßen attraktiv.





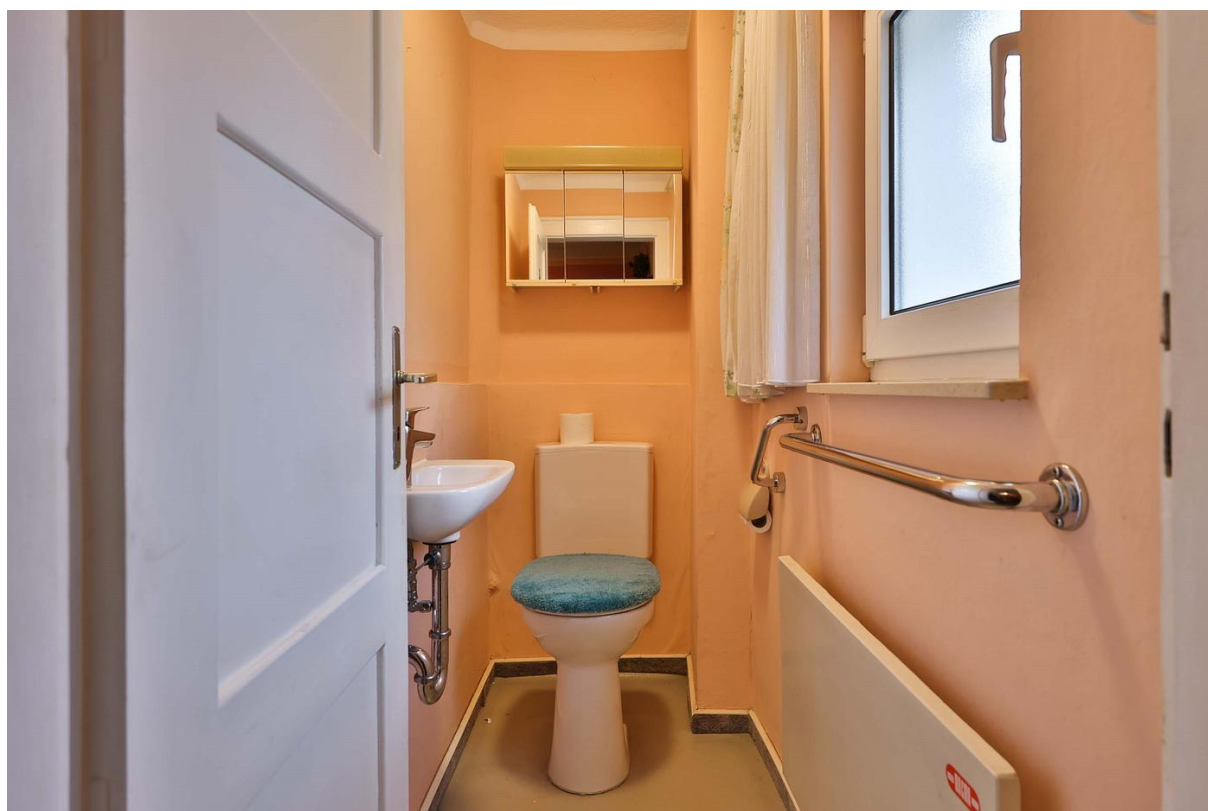








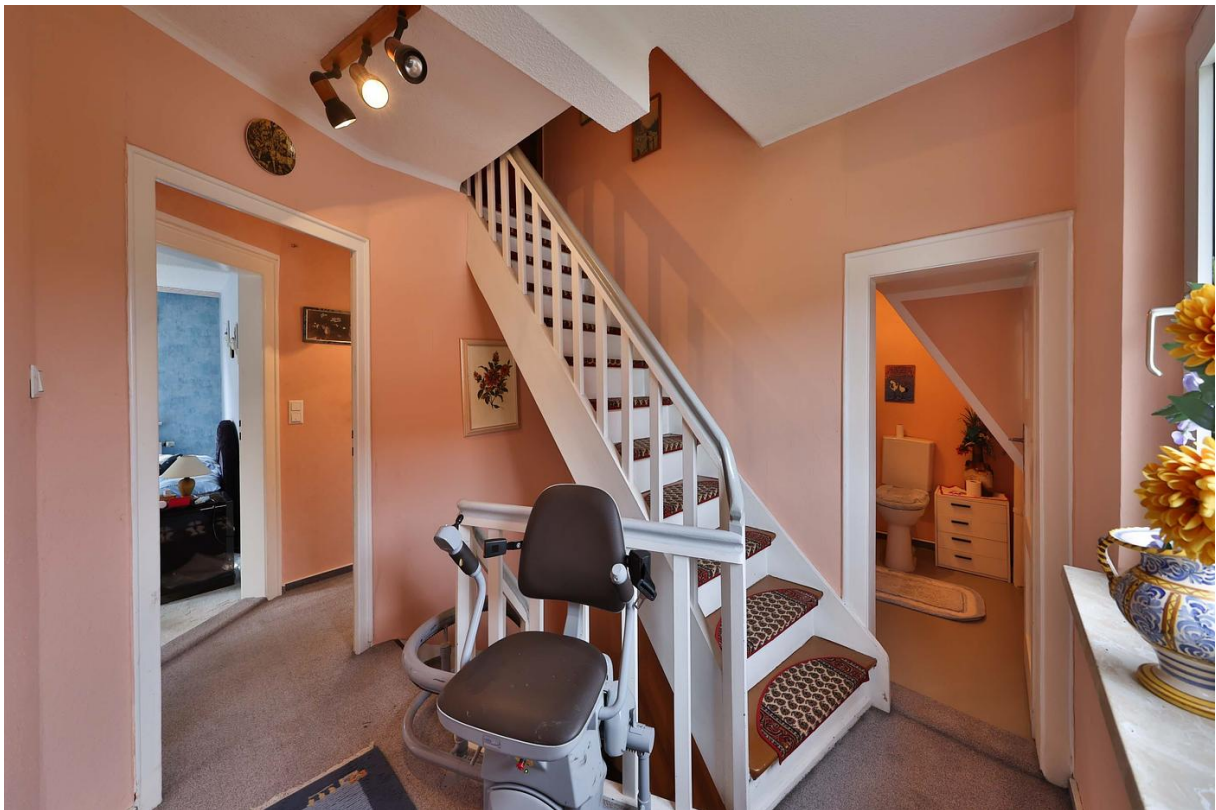




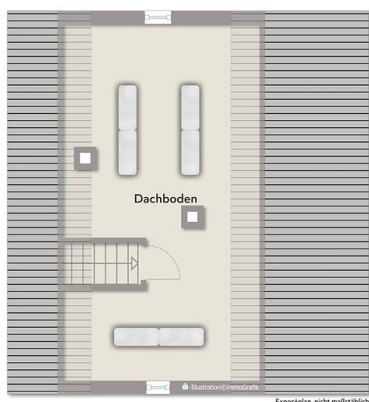












Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

