



91244 Reichenschwand

Gemütliches Wohnhaus in Reichenschwand



359.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

523 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Nutzfläche	25 m ²
Grundstücksfläche	523 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	50 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.12.2025
gültig bis	18.12.2035
Baujahr (Haus)	1961
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	166,00



Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	1993
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- * ca. 100 m² Lebensraum - 3,5 Zimmer - zwei große Terrassen
- * helle, freundliche Räume
- * komfortables Tageslichtbad mit Wanne und Dusche - sep. Gäste-WC
- beides 1993 erneuert
- * schöner Küchenbereich mit freundlichem Essplatz
- * pflegeleichte Böden (Laminat, bzw. Kork)
- * verschiedene Fenstertypen aus 1993 bzw. 1961
- * Dacheindeckung noch aus dem Grundbaujahr 1961
- * ca. 30 m² Nutzfläche im UG mit separatem Außenzugang
- * großer Carport - geräumiges Gartenhaus
- * ca. 523 m² Grund in sonniger Lage mit freiem Ausblick
- * frei ab Herbst 2026



Beschreibung

Das in seiner Grundform 1961 erbaute, gemütliche Wohnhaus befindet sich in sonniger Lage von Reichenschwand und verfügt über ca. 100 m² Lebensraum mit 3,5 Zimmern und zwei großen Terrassen.

1993 entstand durch einen Anbau ein freundlicher, neuer Eingangsbereich. Von hier gelangt man zum schön gestalteten Küchenbereich (EBKÜ im Kaufpreis enthalten) mit hellem Essplatz und Zugang zur überdachten Süd-Ostterrasse. Vom sonnigen Wohnzimmer hat man Zugang zur großen Süd-Westterrasse mit freiem Ausblick.

Ein praktisches Arbeitszimmer und ein Gäste-WC mit Tageslicht vervollständigen das EG dieses gepflegten Wohnhauses.

Über eine schön eingefügte Treppe gelangt man zum DG des Hauses. Hier befindet sich das gut einzurichtende Elternschlafzimmer, ein nettes Kinderzimmer und das komfortable Tageslichtbad mit Eckwanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC.

Insgesamt stehen auf zwei Ebenen ca. 100 m² Lebensraum mit zwei großen Terrassen (Terrassenflächen ca. 50 m² zu ¼ eingerechnet) bereit und lassen Sie das Leben in schöner Atmosphäre genießen.

Das Haus ist zu ca. 60 % unterkellert. Hier befinden sich die 1993 eingebaute GZH und ein praktischer Abstellraum.

Zur Verkaufsimmoblie gehören ca. 523 m² Grund in ruhiger, angenehmer Wohnlage. Der große Carport und das geräumige Gartenhaus runden diese, aktuell von den Eigentümern selbst bewohnte, interessante Immobilie ab.

Der Bezug kann ab Herbst 2026 erfolgen.

Lage

Reichenschwand - ruhige Ortsrandlage in gewachsener Umgebung - gute Infrastruktur - Schule, Kindergarten, Bahnhof in gut erreichbarer Nähe - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten - sehr gute Verkehrsanbindung an den Ballungsbereich Nürnberg - kurze Wege nach Hersbruck mit weiterführenden Schulen















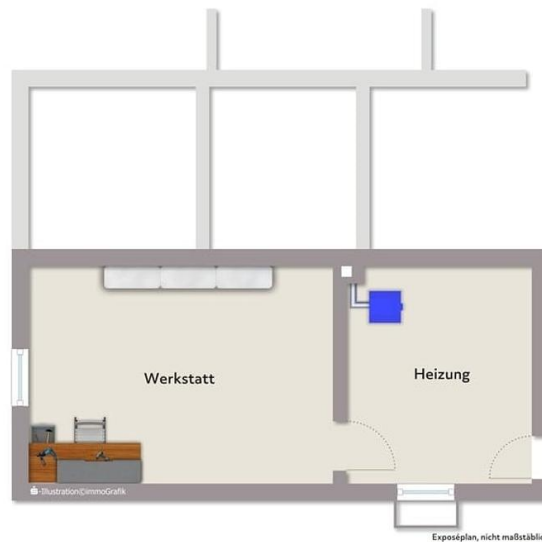




Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

