



90453 Nürnberg

Perfekter Einstieg ins Eigenheim: Teilvermietetes Zweifamilienhaus



489.000 €

Kaufpreis

130,25 m²

Wohnfläche

387 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Linda Karoutas

Tel.: 0911 51799903

lk@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130,25 m ²
Grundstücksfläche	387 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl. 19
Garage	€



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.03.2026
gültig bis	16.03.2036
Baujahr (Haus)	1957
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	192.99
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr 1957



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Dachboden	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Fliesen	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Nord-Osten	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Der erste Schritt ins eigene Zuhause - mit Rückenwind: Dieses Zweifamilienhaus in Nürnberg-Reichelsdorf ist ideal für junge Familien, die sich den Wunsch vom Eigenheim erfüllen möchten. Sie ziehen ins freie Obergeschoss, während die langjährig vermietete Erdgeschosswohnung bei der Finanzierung unterstützt und steuerliche Vorteile bei Modernisierungen bietet. So wird der Einstieg leichter - und gleichzeitig bleibt Raum für die Zukunft: Wächst die Familie, kann später das ganze Haus selbst genutzt werden.

Wohnung im EG (vermietet)

- 3 Zimmer
- ca. 64 m² Wfl.
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Wanne

Wohnung im 1. OG (frei)

- 3 Zimmer
- ca. 66 m² Wfl.
- separate Küche
- Süd-Balkon
- Tageslichtbad mit Wanne

Zusätzlichen Raum bietet das teilausgebaute Dachgeschoss: Neben einem praktischen Dachboden steht ein bereits ausgebautes Zimmer (ca. 14 m² Nfl.) zur Verfügung - ideal als Homeoffice.

Der Garten mit Terrasse schafft Platz für gemeinsame Zeit im Freien - ob Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Eine Garage gehört ebenfalls zum Haus.



Beschreibung

Der erste Schritt ins eigene Zuhause – mit Rückenwind: Dieses Zweifamilienhaus in Nürnberg-Reichelsdorf ist ideal für junge Familien, die sich den Wunsch vom Eigenheim erfüllen möchten. Sie ziehen ins freie Obergeschoss, während die langjährig vermietete Erdgeschosswohnung bei der Finanzierung unterstützt und steuerliche Vorteile bei Modernisierungen bietet. So wird der Einstieg leichter – und gleichzeitig bleibt Raum für die Zukunft: Wächst die Familie, kann später das ganze Haus selbst genutzt werden.

Lage

Nürnberg-Reichelsdorf verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung. Die S-Bahn (S2) ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar und bringt Sie in rund 10 Minuten zum Hauptbahnhof. Die Innenstadt erreichen Sie auch mit dem Auto in etwa 20 Minuten. Der Rednitzgrund bietet viel Grün und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Kita und Grundschule befinden sich im unmittelbaren Umfeld – ideal für Familien.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang (1. OG und DG) per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!



















