



90451 Nürnberg

Familienglück mit Gartenidylle & viel Platz in Nürnberg/ Eibach!



549.000 €

Kaufpreis

125 m²

Wohnfläche

360 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m²
Nutzfläche	80 m²
Grundstücksfläche	360 m²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.07.2026
gültig bis	01.07.2036
Baujahr (Haus)	1991
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	110,85



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991 präsentiert sich als gepflegtes und zugleich sehr wohnliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung und einem angenehm harmonischen Gesamteindruck.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in eine einladende Diele, die sofort ein Gefühl von Offenheit vermittelt. Links befindet sich ein kleines, gut geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort eignet. Rechts liegen das Gäste-WC sowie eine praktische Garderobe, die den Eingangsbereich funktional ergänzt. Geradeaus öffnet sich der Weg durch eine elegante, runde Glastür in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Der echte Parkettboden sorgt hier für eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Er wirkt hell, offen und einladend und bietet viel Platz für gemeinsames Leben und gesellige Abende. Direkt angrenzend befindet sich die großzügige Küche, die kurze Wege und eine gute Verbindung zum Essbereich ermöglicht. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die überdachte Terrasse, die durch elektrische Markisen an zwei Seiten zusätzlichen Komfort und Schutz bietet. Der Garten ist schön eingewachsen und nicht einsehbar, was für eine hohe Privatsphäre sorgt. Ein kleiner Teich setzt hier einen besonders ruhigen und naturnahen Akzent.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne, das sowohl funktional als auch komfortabel ausgestattet ist.

Das zweite Obergeschoss bietet ein weiteres großes Zimmer, das durch seine Dachschrägen eine besonders gemütliche und sympathische Atmosphäre erhält – ideal als Gästezimmer, Atelier oder Rückzugsort.

Im Kellergeschoss stehen neben klassischem Stauraum und einer Waschküche auch ein großer Hobbyraum zur Verfügung, der sich hervorragend für Sport, Fitness oder sogar Tanz eignet und dem Haus zusätzliche Nutzungsqualität verleiht.

Abgerundet wird das Angebot durch ein clever integriertes Gartenhäuschen, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie eine Einzelgarage, die direkt zum Haus gehört.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr stimmige Doppelhaushälfte mit großzügigem Raumangebot, gut durchdachtem Grundriss und einem besonders angenehmen Wohngefühl – ideal für Familien oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach verbinden möchten.

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im südwestlichen Teil von Nürnberg. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Straße selbst ist eine reine Anliegerstraße mit wenig Verkehr, was zu einer insgesamt sehr ruhigen Wohnatmosphäre beiträgt.

Eibach gehört zu den beliebten Wohnstadtteilen Nürnbergs, insbesondere bei Familien und langjährigen Bewohnern. Die Lage ist geprägt von einem eher grünen und aufgelockerten Charakter, mit guter Durchgrünung und Nähe zu Naherholungsflächen wie dem Rednitztal und dem Main-Donau-Kanal, die schnell erreichbar sind.

Die Grundversorgung ist gut abgedeckt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen,



Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise auch fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden, sodass sowohl der Nürnberger Süden als auch die Innenstadt unkompliziert erreichbar sind. Zusätzlich besteht über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen eine gute Anbindung für Autofahrer in Richtung A73 und Südwesttangente.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit solider Infrastruktur und einem hohen Freizeit- und Erholungswert, die besonders für dauerhaftes Wohnen attraktiv ist.





















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

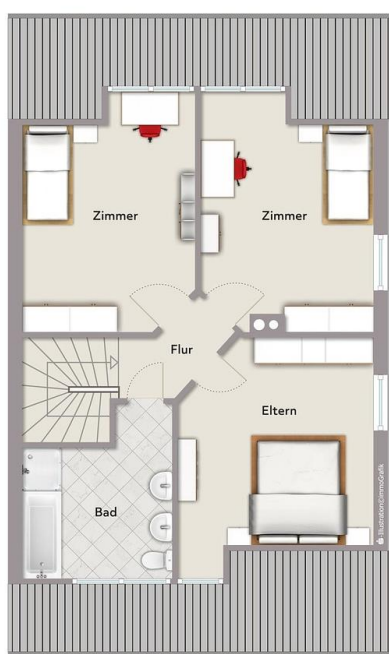
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



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



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich