90455 Nürnberg

Familienfreundliche DHH in begehrter Lage!



519.000 €
Kaufpreis

148,92 m²
Wohnfläche

436 m²
Grundstücksfläche

5,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148,92 m²
Grundstücksfläche	436 m²
Zimmer	5,5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8,1 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	18.11.2026
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	519.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.11.2026
gültig bis	10.11.2036
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	190,80
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2025
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Doppelhaushälfte
- Bj. ca. 1970
- ca. 149 m² Wohnfläche
- 5,5 Zimmer
- ca. 436 m² Grund
- gepflegter Gesamtzustand
- modern gestalteter Grundriss
- großzügig ausgebautes DG (2023)
- Tageslichtbad mit Wanne
- separates Gäste-WC
- sonnige Südterrasse
- Balkon über die komplette Hausbreite
- voll unterkellert
- großzügiger Hobbyraum
- ÖZH (2019)
- akt. Ölbestand ca. 2.500 l
- Einzelgarage mit Strom und Licht

Renovierungsaufstellung:
09-2016 Dach neu
12-2019 Heizungsanlage neu

04-2023 Umbau Erdgeschoss (Küche/Wohnbereich)
- Wandentfernung
- Bodenausgleich + Vinylbelag
- Deckenverkleidung Rigips/Holz
07-2023 Einbauküche
06-2023 Ausbau Dachgeschoss
- Deckenverkleidung Rigips/Holz
- Einbau WC + Waschbecken
- Teppichboden
2023/24 Steckdosen/Lichtschalter neu im Wohnbereich
10-2023 Fenster Nord-/Westseite (3-fach Verglasung Uw-Wert 0,86) inklusive Rolläden, Motorsteuerung im EG (auch Südseite)
03-2024 Dachflächenfenster Einbau
04-2023 Öltank Tankreinigung
07-2025 Balkongeländer

Die Einbauküche kann bei Interesse übernommen werden.

Beschreibung

Diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch einen großzügigen und familienfreundlichen Grundriss mit ca. 149 m² Wohnfläche, insgesamt 5,5 Zimmern sowie einem schönen, gepflegten Grundstück mit sonniger Südterrasse und liebevoll angelegtem Garten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der großzügige Charakter der Immobilie deutlich. Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2023 umfassend umgestaltet und präsentiert sich heute mit einem modernen, offen gestalteten Wohnkonzept. Herzstück dieser Ebene ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit integrierter offener Küche. Der hochwertige Vinylboden sorgt für eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse, die den Wohnraum in den warmen Monaten ideal nach draußen erweitert. Der schön angelegte und äußerst gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und für gesellige Stunden im Freien.

Ein lichtdurchflutetes Treppenhaus verbindet die einzelnen Wohnebenen miteinander. Über eine breite Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen zwei großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die jeweils einen Zugang zum Balkon bieten. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne.

Auch das Dachgeschoss wurde im Jahr 2023 ausgebaut und bietet zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Wohnraum. Die Räume präsentieren sich angenehm hell und werden durch einen zusätzlichen Waschtisch sowie ein WC sinnvoll ergänzt. Ob als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder eigener Rückzugsort für ältere Kinder – hier ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit weitere großzügige Nutz- und Abstellflächen. Das Dach wurde im Jahr 2016 neu gedeckt und eignet sich aufgrund seiner Südausrichtung perfekt für die Installation einer Solaranlage.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Einzelgarage direkt auf dem Grundstück, die mit Stromanschluss und Beleuchtung ausgestattet ist.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit großzügigem Familiengrundriss, modernisierten Wohnbereichen und einem schönen Außenbereich – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Wohnkomfort und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Nürnberger Stadtgebiet, im beliebten Stadtteil Weiherhaus. Das Wohnumfeld ist überwiegend durch eine gewachsene Wohnbebauung und ruhige Anliegerstraßen geprägt und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des innerstädtischen Trubels.

Die Infrastruktur im näheren Umfeld ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein REWE-Markt, eine Bäckerei sowie eine Apotheke, sind bequem erreichbar. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine gute Versorgung für unterschiedliche Lebenssituationen.

Eine Bushaltestelle in der Sigmund-Freud-Straße liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Der S-Bahnhof Reichelsdorfer Keller ist ebenfalls gut erreichbar. Mit dem Pkw besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile sowie an das überregionale Verkehrsnetz. Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Darüber hinaus bieten die südlichen Nürnberger Stadtteile vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld.

Insgesamt verbindet die Lage ein ruhiges, wohngeprägtes Umfeld mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und einer guten Anbindung an die Nürnberger Innenstadt.



































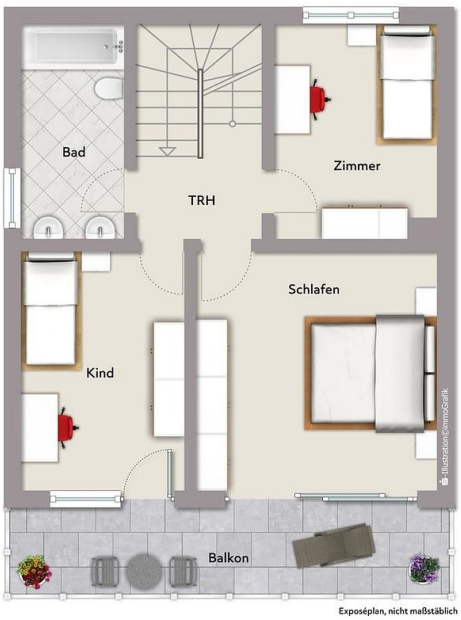



HORNBACH
650 x 350 x 37
HORNBACH
650 x 350 x 37

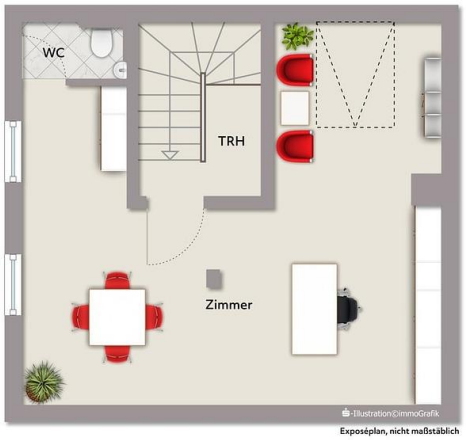




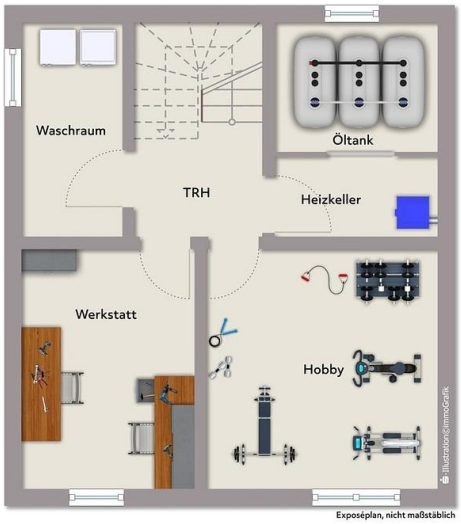
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse 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 Vermittlungs GmbH
Sparkasse Nürnberg