



90451 Nürnberg

Ihre ebenerdige Alternative zum Reihenhaus!



450.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

25,5 m²

Nutzfläche

4

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	110 m ²
Nutzfläche	25,5 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8,5 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Hausgeld	338 €
Kaufpreis / qm	4.090,91 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.01.2019
gültig bis	21.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2004
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	81,40
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	31.12.2026
Ab-Datum	31.12.2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- große überdachte Terrasse und eigener Garten
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- EG mit Gartenanteil
- Balkon/Terrasse
- Bj. ca. 2005
- EG-Wohnung
- seniorengerechter Eingang
- ca. 110 m² Wohnfläche
- große überdachte Terrasse
- eigener Garten mit Zugang zum Garagenhof
- beheizter Wintergarten
- Ursprungsplanung: 4 Zimmer
- aktuell: 3 Zimmer (Rückbau problemlos möglich)
- offene Küche
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates Gäste-WC
- Gaszentralheizung (2021)



- erneuerte Wasserleitungen im ganzen Haus
- großer abschließbarer Hobbyraum mit Heizung im Keller
- 3-Familienhaus (1 WE pro Etage)
- Einzelgarage mit Strom und Licht direkt neben dem Haus
- aktuelles Hausgeld (inkl. Rücklagen, Hausmeister und Heizung): 338,- EUR/Monat



Beschreibung

Diese exklusive Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten, modernen 3-Familienhaus, das ca. 2004/2005 erbaut wurde. Sie bietet großzügige ca. 110 m² Wohnfläche und zeichnet sich durch ihre barrierefreie, seniorengerechte Gestaltung aus. Besonders hervorzuheben ist der seniorengerechte Eingang, der den Zugang zur Wohnung problemlos und komfortabel ermöglicht.

Die Wohnung selbst beeindruckt mit einer praktischen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung geplant, wurde sie aktuell auf 3 Zimmer umgestaltet, wodurch ein großzügigeres Raumgefühl entsteht. Ein Rückbau zu den ursprünglichen 4 Zimmern ist ohne großen Aufwand möglich. Besonders vorteilhaft ist die offene Küche, die im Wohnbereich integriert ist und eine angenehme Kommunikation mit Familie und Gästen ermöglicht. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet ausreichend Stauraum sowie moderne Geräte.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die große, überdachte Terrasse, die zu einem eigenen Gartenbereich führt. Der Garten ist ein echtes Highlight und bietet nicht nur viel Platz für Erholung, sondern auch einen direkten Zugang zum Garagenhof, was den Zugang zur Einzelgarage besonders praktisch macht.

Der beheizte Wintergarten lädt ganzjährig zum Verweilen ein und kann vielseitig genutzt werden – ob als zusätzliches Wohnzimmer, Lesecke oder als Ort der Entspannung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, das für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Gaszentralheizung, die im Jahr 2021 erneuert wurde, sorgt für eine effiziente und moderne Wärmeversorgung der Wohnung.

Die Wohnung bietet außerdem einen großen, abschließbaren Hobbyraum im Keller, der ebenfalls beheizt ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Arbeitsraum, Abstellfläche oder Freizeitbereich.

Das 3-Familienhaus ist überschaubar und besticht durch eine angenehme Nachbarschaft mit jeweils nur einer Wohnung pro Etage, was die Privatsphäre und Ruhe fördert. Zudem befindet sich direkt neben dem Haus eine Einzelgarage, die mit Strom und Licht ausgestattet ist und somit zusätzlichen Stauraum sowie eine sichere Unterbringung des Fahrzeugs bietet.

Die aktuelle monatliche Nebenkostenpauschale von 338,- EUR umfasst die Rücklagen, den Hausmeisterservice und die Heizung, was die Verwaltung der Immobilie bequem und transparent macht.

Fazit:

Diese Erdgeschosswohnung bietet ein hohes Maß an Komfort und Wohlfühlatmosphäre in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, barrierefreiem Zugang, eigenem Garten, beheiztem Wintergarten und der hervorragenden Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen machen diese Wohnung zu einem perfekten Zuhause für Menschen, die auf Qualität und Lebenskomfort Wert legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen und grünen Lage im Nürnberger Ortsteil Eibach, unweit des idyllischen Forstweihers. Diese naturnahe Umgebung lädt zu entspannenden Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, die Ihnen zu jeder Jahreszeit eine willkommene Auszeit vom Alltag bieten.



Das Eibacher Schulzentrum ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Hier befinden sich das Sigmund-Schuckert-Gymnasium sowie die Peter-Henlein-Realschule, die eine ausgezeichnete schulische Ausbildung für ältere Kinder gewährleisten. Darüber hinaus sind auch eine Grundschule und ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe, was die Familie mit kleinen Kindern zusätzlich begünstigt.

Eibach bietet seinen Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur und zeichnet sich durch die ideale Mischung aus Ruhe und Erreichbarkeit aus. In diesem beliebten Stadtteil finden Sie alles, was das Herz begehrt: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sowie eine Vielzahl von ärztlichen Versorgungszentren und Apotheken. Die Nähe zu Vereinen, Freizeitangeboten und unzähligen Restaurants sorgt dafür, dass Sie sowohl Ihre sozialen Aktivitäten als auch Ihre Freizeitgestaltung bequem vor Ort genießen können.

Was Eibach zudem besonders attraktiv macht, ist die exzellente Verkehrsanbindung. Trotz der ruhigen Lage ist der Stadtteil hervorragend an den regionalen Verkehr angebunden. Die Autobahn A73 (Frankenschnellweg) erreichen Sie in nur 2-3 Fahrminuten. Diese führt Sie direkt zur Südwesttangente und weiter zur A3, A6 und A9, was Ihnen schnelle Verbindungen zu den wichtigsten Zielen im Großraum Nürnberg und darüber hinaus ermöglicht.

Die S-Bahn-Station „Eibach“ ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie von hier aus schnell und bequem ins Zentrum Nürnbergs gelangen oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die umliegenden Städte und Regionen reisen können.

Zusammengefasst bietet diese Doppelhaushälfte in Eibach nicht nur eine sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz und eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine familienfreundliche und naturnahe Umgebung. Das vielfältige Angebot an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.





















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposplan, 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.

