90451 Nürnberg

Split-Level-Raumwunder: Viel Platz für Ihre Familie in Eibach!

475.000 €
Kaufpreis

160,29 m²
Wohnfläche

476 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160,29 m²
Nutzfläche	88,12 m²
Grundstücksfläche	476 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.04.2036
Baujahr (Haus)	1958
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	175,90

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Baujahr 1958
- Grundstücksfläche ca. 476 m²
- 7 Zimmer
- Wohnfläche ca. 160 m²
- schöner großzügiger Grundrisse
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (1997, 2000)
- Gaszentralheizung
- Elektrik (alt)
- Tageslichtbad im 1. OG; Gäste-WC im EG, WC im DG
- Terrasse mit liebevoll angelegtem Garten
- 5 Ebenen
- teilweise unterkellert
- Einzelgarage auf Erbpachtgrundstück

Beschreibung

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1958 in der begehrten Lage bietet mit ca. 160 m² Wohnfläche und einem
ca. 476 m² großen Grundstück ein echtes Raumwunder für Familien. Dank der cleveren Split-Level-Bauweise mit versetzten Wohnebenen begeistert das Haus durch eine besonders luftige und spannende Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss bildet das große, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden das Herzstück, von dem aus Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten gelangen. Eine separate Küche (ohne EBK) und ein Gäste-WC komplettieren diese Ebene. Eine halbe Etage höher verteilt sich der private Bereich auf ein Schlafzimmer mit Hauptbad. Weiter eine halbe Ebene höher befinden sich drei weitere, flexibel nutzbare Zimmer. Das gemütliche Dachgeschoss hält ein zusätzliches Zimmer bereit, das sich ideal als Studio oder Home-Office eignet. Ein WC komplettiert das Dachgeschoss.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, um Ihre eigenen Vorstellungen vom modernen Wohnen auf solider Substanz zu verwirklichen. Zum Objekt gehört eine Einzelgarage auf einem nahegelegenen Garagenhof (Erbpachtgrundstück, Unterhalts- und Verwaltungskosten inkl. Erbbauzins 30,-- EUR/Monat). Diese ist aktuell noch bis zum 30.09.2026 für 60,– EUR monatlich vermietet, sodass Sie bis zur Eigennutzung von laufenden Einnahmen profitieren. Ein Haus mit Charakter und enormem Potenzial in Bestlage!

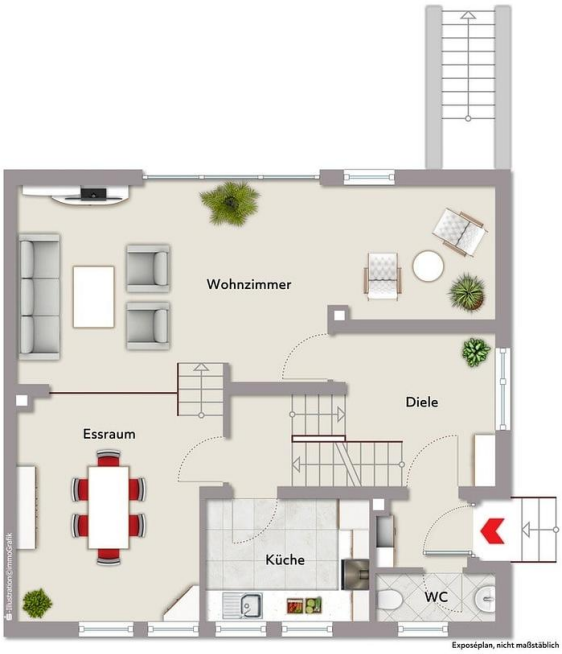
Lage

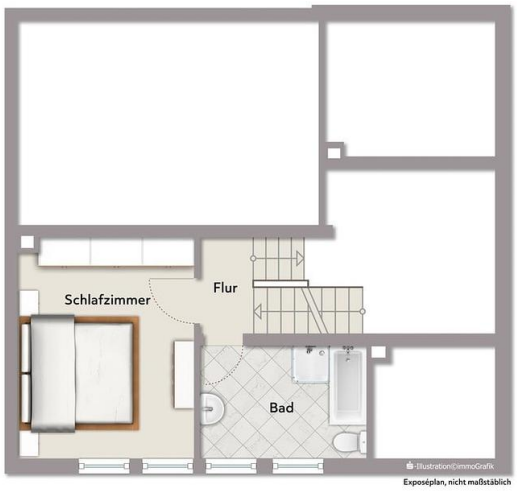
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnstraße im begehrten Nürnberger Stadtteil Eibach. Diese Lage zeichnet sich durch ihre gepflegte, lockere Bebauung und viel Grün aus, was eine hohe Lebensqualität garantiert.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend: Entlang der Eibacher Hauptstraße und im nahen Röthenbach-Center finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

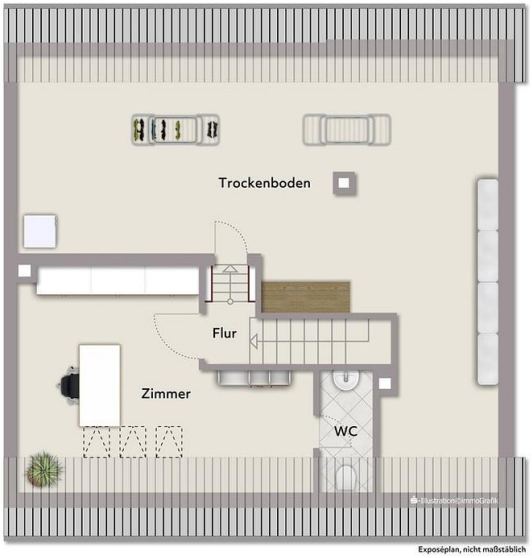
Auch die Verkehrsanbindung ist optimal gelöst. Über die nahegelegenen Buslinien besteht eine schnelle Verbindung zum U-Bahnhof Röthenbach oder zum S-Bahnhof Eibach, von wo aus die Nürnberger Innenstadt in wenigen Minuten erreicht ist. Autofahrer profitieren zudem von der schnellen Anbindung an die Südwesttangente und die Autobahn A73.

Für die Freizeit bietet die Umgebung einen enormen Erholungswert: Das idyllische Rednitztal und der Main-Donau-Kanal liegen fast vor der Haustür und laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Eine perfekte Lage, die urbanes Leben mit idyllischer Ruhe verbindet.


Wohnzimmer
Diele
Essraum
Küche
WC
Exposéplan, nicht maßstäblich


Schlafzimmer
Flur
Bad
Exposéplan, nicht maßstäblich

Kinderzimmer
Kinderzimmer
Flur
Gast
Exposéplan, nicht maßstäblich


Trockenboden
Flur
Zimmer
WC
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