



## 91244 Reichenschwand

# Helles Wohnhaus mit Garten in Reichenschwand



**529.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**647 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

[pascal.preisser@sparkasse-nuernberg.de](mailto:pascal.preisser@sparkasse-nuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	647 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	37,5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	frei nach
--------------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	08.05.2026
gültig bis	07.05.2036
Baujahr (Haus)	1935
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	264,00



## Zustand

Baujahr	1935
letzte Modernisierung	2014
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- Wohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca.100 m<sup>2</sup>
- ca. 647 m<sup>2</sup> Grund mit pflegeleichtem Garten
- Baujahr ca. 1935 - Umbau 1969 und 1980
- insgesamt 5,5 Zimmer + ausgebautes Dachgeschoss
- zwei Tageslichtbäder + WC im DG
- GZH aus 1994
- voll unterkellert mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten
- Terrasse und Balkon
- Doppelgarage
- ordentlicher Gesamtzustand
- frei ab Sommer 2026



## Beschreibung

Das freistehende Wohnhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Reichenschwand und bietet eine durchdachte Aufteilung über mehrere Ebenen.

Der Zugang erfolgt über das Erdgeschoss, das mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine funktionale Raumstruktur aufweist. Hier stehen ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und das praktische Arbeitszimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche und ein Badezimmer. Die Räume verfügen alle über eine angenehme Belichtung und bieten eine solide Nutzungsmöglichkeit für den Alltag.

Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss mit ca. 77,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Ebene ist ähnlich strukturiert und umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Auch hier sind eine Küche und ein Badezimmer vorhanden, wodurch sich das Haus für eine Nutzung als Zweifamilienhaus oder für Mehrgenerationenwohnen eignet. Vom Obergeschoss aus besteht Zugang zu einem einladenden Balkon, der zusätzliche Entspannungsmöglichkeiten bietet.

Das ausgebauten Dachgeschoss stellt mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine praktische Ergänzung dar. Hier befinden sich ein Arbeitszimmer sowie ein WC. Die Fläche eignet sich beispielsweise für Homeoffice, Hobby- oder als Rückzugsbereich. Diese Räume weisen eine Raumhöhe von ca. 2,15 m auf und werden somit nur als Nutzfläche angesetzt.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Der vorhandene Hobbyraum kann individuell genutzt werden. Ein separater Kellerzugang über den Heizraum ist vorhanden.

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1935 errichtet und in den Jahren 1969 sowie 1980 erweitert. Im Jahr 2000 wurde das Dach neu gedeckt und gedämmt. Teilmodernisierungen wie neue Bodenbeläge, insbesondere im Erdgeschoss, wurden ca. 2014 durchgeführt. Die Fenster im Obergeschoss wurden ca. 2006 erneuert.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, weist jedoch in Teilen einen Renovierungsbedarf auf.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Garten und die sonnige Terrasse. Durch die direkt anliegende Doppelgarage bieten sich komfortable Parkmöglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Reichenschwand bei Hersbruck zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Umgebung aus und bietet eine gute Kombination aus ländlicher Ruhe und erreichbarer Infrastruktur.

Vor Ort und in der näheren Umgebung stehen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Hersbruck als nahegelegene Stadt ergänzt das Angebot durch weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote.

Die Umgebung ist geprägt von Natur- und Grünflächen, die vielfältige zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten. Die Anbindung an das Städtedreieck Nürnberg/ Fürth/ Erlangen ist sowohl



mit dem Auto als auch über die öffentlichen Nahverkehr gut gegeben, wodurch auch Pendler profitieren.





















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



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