91244 Reichenschwand

Freistehendes Wohnhaus mit großem Garten und Doppelgarage in Reichenschwand

489.000 €
Kaufpreis

160 m²
Wohnfläche

647 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Pascal Preißer
Tel.: 0911 230-3244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m²
Nutzfläche	100 m²
Grundstücksfläche	647 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	37,5 m²
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	frei nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	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	✓
Freiplatz	✓

Dachform

Walmdach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Teppich	✓
Parkett	✓
Fliesen	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Wohnfläche ca. 160 m²
- Nutzfläche ca.100 m²
- ca. 647 m² Grund mit pflegeleichtem Garten
- Baujahr ca. 1935 - Umbau 1969 und 1980
- insgesamt 8 Zimmer + ausgebautes Dachgeschoss
- zwei Tageslichtbäder + WC im DG
- GZH aus 1994
- voll unterkellert mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten
- Terrasse und Balkon
- Doppelgarage und zusätzlicher Stellplatz
- ordentlicher Gesamtzustand
- frei ab Winter 2026

Beschreibung

Dieses freistehende Wohnhaus bietet außergewöhnlich viel nutzbaren Raum und flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Rund 160 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei großzügige Wohnebenen; hinzu kommen ca. 100 m² Nutzfläche mit ausgebautem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung. Besonders interessant ist die flexible Raumstruktur: Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss stehen jeweils Küche und Tageslichtbad zur Verfügung. Dadurch eignet sich das Haus hervorragend für eine größere Familie, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von zu Hause oder die Kombination aus Wohnen und separaten Rückzugsbereichen.

Der Zugang erfolgt über das Erdgeschoss, das mit ca. 82 m² 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 m² Wohnfläche. Diese Ebene ist ähnlich strukturiert und umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Auch hier sind eine Küche und ein Badezimmer vorhanden.
Vom Obergeschoss aus besteht Zugang zu einem einladenden Balkon, der zusätzliche Entspannungsmöglichkeiten bietet.

Das ausgebaute Dachgeschoss stellt mit ca. 30 m² 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.

Der pflegeleichte Garten mit sonniger Terrasse, der Balkon sowie die direkt am Haus gelegene Doppelgarage ergänzen das großzügige Raumangebot.

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.

Der Bahnhof Reichenschwand bietet eine direkte Bahnverbindung in die Metropolregion und der Nürnberger Hauptbahnhof ist, je nach Verbindung, in rund 30 Minuten erreichbar. Damit ist die Lage auch für Berufspendler ausgesprochen interessant.

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.

WF
TRH
Arbeitszimmer
Schlafzimmer
Bad/DU/WC
Flur
Wohnzimmer
Küche
Terrasse
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 MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
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 GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg