90453 Nürnberg / Reichelsdorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im schönen Stadtteil Reichelsdorf!



489.900 €
Kaufpreis

105,87 m²
Wohnfläche

240 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH
Christian Sauer
Tel.: 004991124777500
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,87 m²
Grundstücksfläche	240 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.09.2036
Energieverbrauchkennwert	69.60
Baujahr (Haus)	1962
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Am Haus wurden 2013 folgende Modernisierungen vorgenommen:
• Energetische Sanierung
• Kunststoff-ISO-Fenster
• Haustüre
• Fassadendämmung
• Dacherneuerung: neue Ziegel, Dämmung, neue Fenster
• Duschbad im Dachgeschoss mit Fenster und Handtuchwärmung
• komplett neue Elektrik
• Erneuerung des Gäste-WC (EG)
• Im Wohnzimmer wurde das Parkett geschliffen und neu versiegelt
• Neuer Parkettboden in den Wohnräumen
• Neuer Fliesenboden in der Küche und nahezu neuwertige, schicke und voll ausgestattete Einbauküche
• Teilweise neue Innentüren.

Im Jahr 2018 wurde die alte Ölheizung durch eine moderne Gasbrennwertheizung ersetzt.

Das Bad im Obergeschoss wurde ca. 2000 renoviert und ist zusätzlich mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Balkon geht über die gesamte Hausbreite und wurde 2024 renoviert und verfügt über Licht und Steckdose. An der Terrasse ist eine große Markise angebracht.

Die Garage befindet sich in einem benachbarten Garagenhof.

Beschreibung

Das hier angebotene Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1962 in Massivbauweise errichtet. Sie müssen nur noch Streichen - Möbel mitbringen - Einziehen. Es befindet sich in einem tollen Zustand – kein Reparaturstau!
Es wurde 2013 modernisiert und es wurde energetisch saniert.

Als Erstes betreten Sie den Eingangsbereich, von hier erreichen Sie das Gäste-WC.
Über den folgenden Flur gelangen Sie zur Treppe, der Küche und Ihrem Wohnzimmer, von welchem Sie einen schönen Blick in den Garten haben.

Der Garten ist praktisch angelegt, mit einer großzügigen Terrasse und Rasenfläche.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie das praktisch geschnittene Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer – von diesen beiden Zimmern gelangen Sie auf Ihren Balkon –, ein weiteres Kinder- oder Gästezimmer, einen Abstellraum und zusätzlich das Badezimmer.

Das toll ausgebaute Dachgeschoss verfügt über einen weiteren Raum und ein schickes Duschbad.
Die Fläche des Dachgeschosses ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten.

Erdgeschoss 53,06 qm
Obergeschoss 47,50 qm
zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss

Selbstverständlich ist das Haus voll unterkellert und verfügt über eine Kelleraußentreppe. Da auf eine Gaszentralheizung umgestellt wurde, hat man wegen des Wegfalls der Öltanks zusätzlichen Stauraum gewonnen.

Haus	474.000 €
Garage	15.000 €
= Kaufpreis	489.900 €

Fazit: Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise!

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf, im grünen Süden der Stadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen, überwiegend wohnlichen Atmosphäre und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

• Infrastruktur und Nahversorgung:
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar.

• Verkehrsanbindung mit dem Auto:
Über die örtlichen Hauptverkehrsstraßen besteht eine sehr gute Anbindung an die B2 sowie die A73. Die Nürnberger Innenstadt und bspw. Schwabach sind somit bequem erreichbar.

• Öffentliche Verkehrsanbindung:
Bushaltestellen in der Umgebung sowie der S-Bahn-Anschluss Nürnberg-Reichelsdorf mit der Linie S2 gewährleisten eine gute Anbindung an die Nürnberger Innenstadt, den Hauptbahnhof, der in

wenigen Minuten erreichbar ist, sowie in Richtung Schwabach und Roth.

• Grünes Umfeld und Freizeit:
Die Nähe zum Rednitztal mit seinen weitläufigen Wiesen- und Auenlandschaften sowie zu den Grün- und Waldflächen des Nürnberger Südens bietet einen hohen Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien lassen sich hier wunderbar in den Alltag integrieren.

• Sport- und Freizeitmöglichkeiten:
Ob Joggen, Radfahren oder Spaziergänge – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch Spielplätze, Sportvereine und weitere Freizeitangebote im Stadtteil.

• Schulen und Kindergärten: Kindertageseinrichtungen, Kindergärten und Grundschulen befinden sich im Stadtteil bzw. in der näheren Umgebung. Weiterführende Schulen sind in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar.

Reichelsdorf überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit. Ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Paare und alle, die die Vorzüge des Nürnberger Südens schätzen.

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für
Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ... ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder
zuhause@spardaimmobilienwelt.de

































































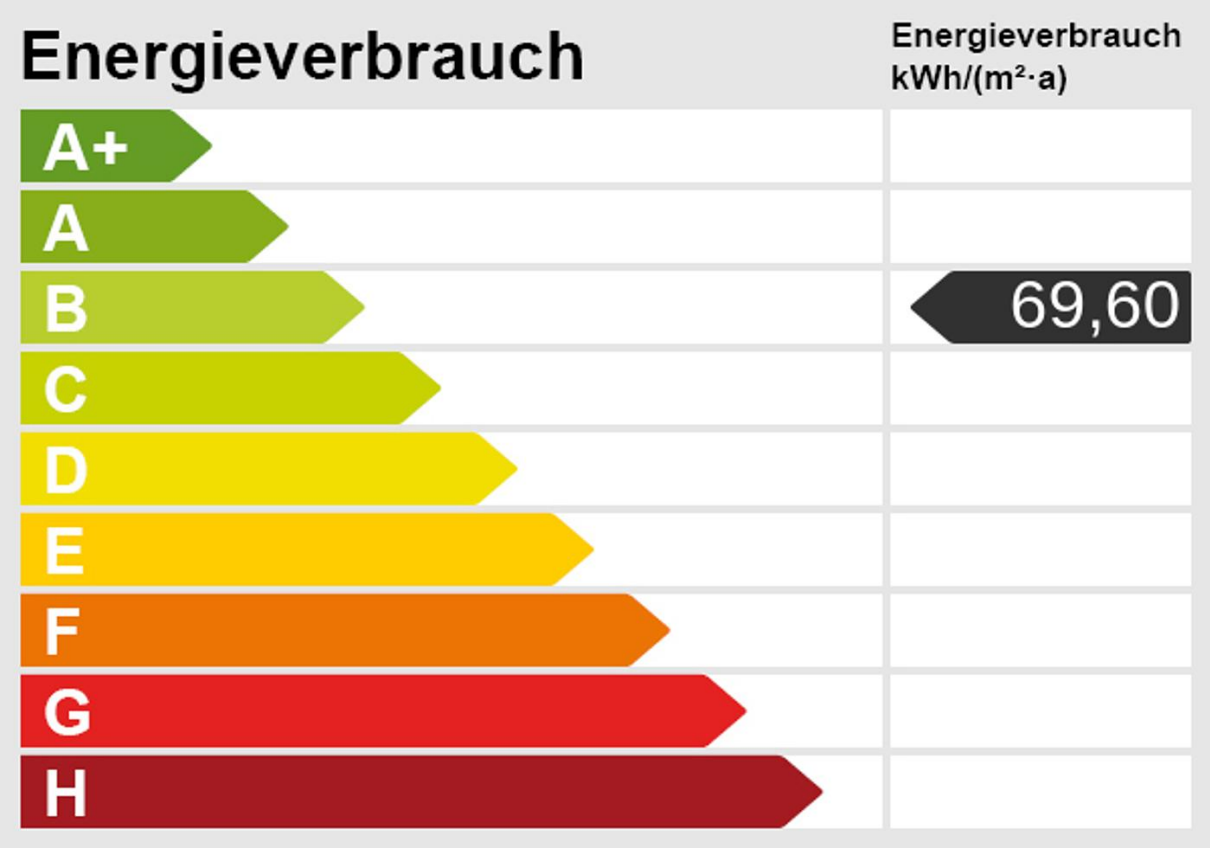







N
Exposéplan, nicht maßstäblich


N
Exposéplan, nicht maßstäblich


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
69,60