



## 90475 Nürnberg

# Einfamilienhaus in Nürnberg-Fischbach in bevorzugter Wohnlage mit viel Platz



**689.000 €**

Kaufpreis

**206 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**487 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 206 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 116 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 487 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 8                  |
| Schlafzimmer        | 6                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Stellplätze         | 2                  |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 31.10.2025 |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 689.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 02.04.2025  |
| gültig bis           | 01.04.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1980        |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 211,80      |
| Primär-Energieträger | Gas         |



## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1980             |
| letzte Modernisierung     | 2023             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | renovierungsbe   |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zentralheizung  | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Carport | ✓ |
| Garage  | ✓ |

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- das Haus wurde 1980 in massiver Bauweise errichtet
- Grundstück 487 m<sup>2</sup> zuzüglich 71,5 m<sup>2</sup> Wegeanteil für Zufahrt und Garage
- Renovierung des Badezimmers im Obergeschoss 2000
- Dachwartung und -reparatur 2017
- Einbau neuer Dachflächenfenster 2022
- Einbau einer neuen Gasheizung 2023
- Fußbodenheizung
- Einbau eines neuen Waschbeckens und einer neuen Toilette in der Toilette im Obergeschoss 2023
- Einbau neuer Fenster im Schlafzimmer und Badezimmer im Obergeschoss sowie in einem der Zimmer im Erdgeschoss



## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Haus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1980 erbaut und fertiggestellt.

Über den Windfang gelangen Sie in die Diele des Hauses. Linker Hand befinden sich der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin, welcher im Winter behagliche Wärme spendet. Anschließend gelangen Sie in den hellen Essbereich und die praktisch geschnittene Küche. Eine Öffnung von der Küche in den Essbereich wäre möglich. Sowohl vom Essbereich wie auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten.

Rechter Hand der Diele befinden sich drei weitere Zimmer, welche Sie ganz nach Ihren Wünschen zum Beispiel als Arbeits-, Gäste-, Kinder- oder auch Schlafzimmer nutzen können. Die Gästetoilette sowie ein Badezimmer runden das Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit separiertem Ankleidebereich, zwei weitere helle Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer mit Balkon sowie das zweite, große Badezimmer und eine Toilette.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben dem Waschkeller, dem Heizungsraum und einem Vorratsraum mit Außentreppe gibt es zwei große, beheizbare Hobbyräume zur individuellen Nutzung.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Es gibt genügend Platz zum Spielen und Toben für die Kinder sowie zur Erholung auf der sonnigen Terrasse in der Freizeit und am Feierabend.

Eine Garage und ein Carport runden dieses interessante Immobilienangebot ab.

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Wohnlage im Stadtteil Nürnberg-Fischbach.

Die Nähe zur Innenstadt, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten in grüner Umgebung zeichnen diesen Stadtteil besonders aus.

Fischbach liegt im Südosten Nürnbergs im Lorenzer Reichswald und wird vom Fischbach durchflossen. Begrenzt wird der Ort durch den Lorenzer Reichswald im Westen und Norden, die Bundesautobahn 9 im Osten sowie die Bundesstraße 4 im Süden und Südwesten. In Fischbach ist der Sitz des Bürgeramts Ost, welches nahezu alle Dienstleistungen des Einwohnermeldeamtes anbietet. Zusätzlich verfügt Fischbach über eine Stadtteilbücherei und einer Grund- und Teilhauptschule sowie 2 Kindergärten. Mehrere Restaurants, Einkaufsmarkt und zwei Bäckereien sind ebenfalls direkt vor Ort zu finden.

Durch Fischbach verläuft von West nach Ost die Kreisstraße N 5 als Fischbacher Hauptstraße. Diese bindet den Ort im Westen an die B 4 (Regensburger Straße) und von ihr aus über die Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach (AS 52) an die A 9 an. Fischbach wird durch die Stadtbuslinien 54, 56 und 59 erschlossen, die auf unterschiedlichen Linienwegen zu den U-Bahnhöfen Langwasser Mitte und Langwasser Süd fahren. Am Wochenende verbindet der Nightliner N4 Fischbach mit dem Hauptbahnhof und Brunn. An der Bahnstrecke Nürnberg-Altdorf befindet sich der Haltepunkt Fischbach (b Nürnberg) der Nürnberger S-Bahnlinie S2.









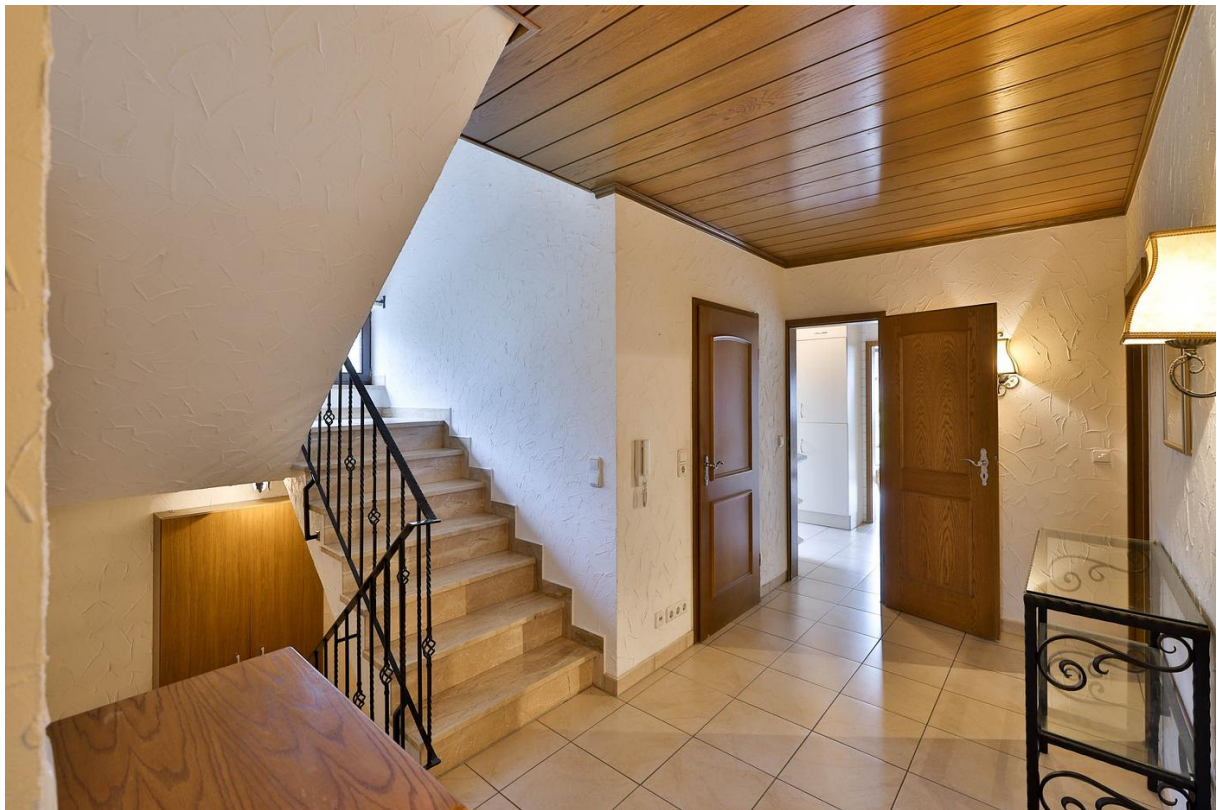


















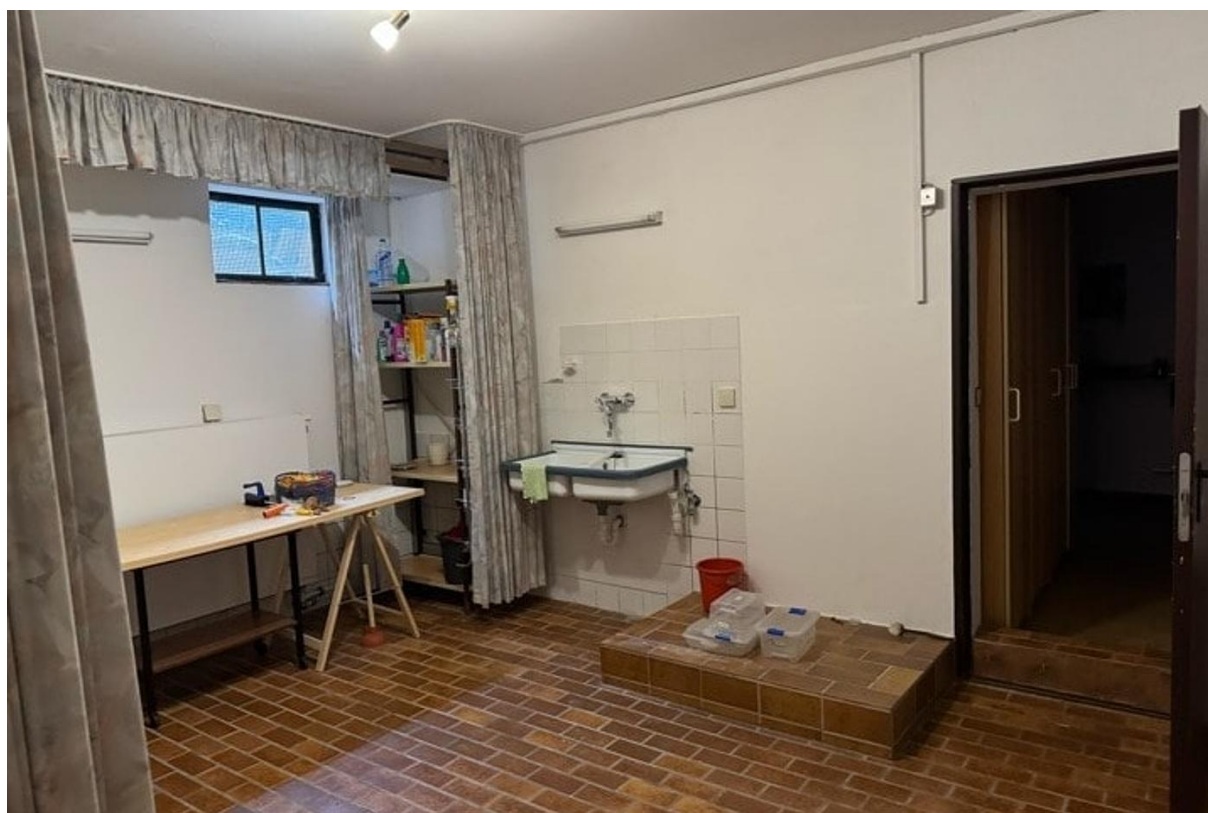








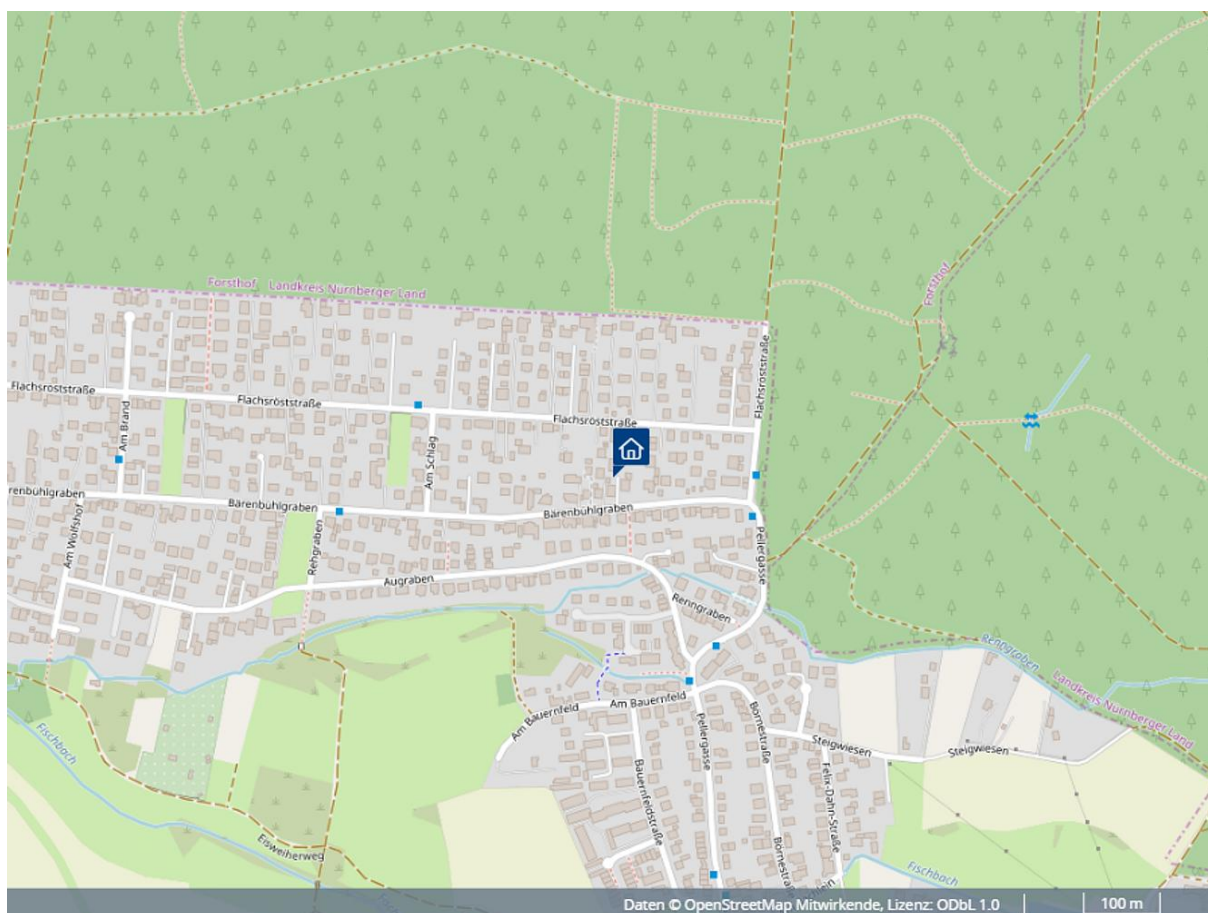




















## Besichtigungsvideo in der Rubrik „Dateien“

## 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.

