



90453 Nürnberg

Reiheneckhaus in familienfreundlicher Lage



429.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

330 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m ²
Grundstücksfläche	330 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	11.07.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.05.2025
gültig bis	11.06.2035
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	162,09
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 1964
- Wohnfläche ca. 105m²
- Grundstücksfläche ca. 330m²
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Satteldach (2010)
- Kunststofffenster (1982)
- Dachgeschossfenster (2023)
- Ölzentralheizung (1986)
- Drehsicherungen ohne FI
- Loggia mit Südausrichtung
- Terrasse mit schön angelegtem Garten
- Einzelgarage
- Keller mit Partyraum, Waschküche und Werkstatt



Beschreibung

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Baujahr ca. 1964 bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause in einer ruhigen Lage. Das Haus erstreckt sich über drei Wohngeschosse sowie einem voll unterkellerten Bereich und verfügt über eine großzügige Grundfläche von etwa 330 m².

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse, die in einen liebevoll gestalteten Garten mündet – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der offene Essbereich ist perfekt für gemeinsame Mahlzeiten, während die direkt daneben liegende Küche keine Wünsche offenlässt. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum.

Das Obergeschoss beherbergt ein großes Schlafzimmer mit Loggia, die nach Südwesten ausgerichtet ist und einen schönen Blick in den Garten bietet. Ein helles Kinderzimmer sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne ergänzen das Raumangebot. Ein weiterer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Dachgeschoss bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Hier finden Sie ein Studio sowie eine Schlafnische, die individuell genutzt werden können – ideal für Home-Office, Hobbyräume oder Gästezimmer.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys. Zur Immobilie gehört außerdem eine Einzelgarage, die bequem direkt am Haus liegt.

Dieses Reiheneckhaus verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort und eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die Wert auf eine gepflegte Umgebung und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Überzeugen Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Lage

Das Reiheneckhaus befindet sich in der begehrten Lage Reichelsdorf, einem Ortsteil im Süden Nürnbergs. Die Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, verbunden mit einer guten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mehrere Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen. Die Autobahnen A3 und A9 sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung reichlich vorhanden: Parks, Grünflächen und Spielplätze laden zum Verweilen im Freien ein. Das nahegelegene Stadtzentrum von Nürnberg bietet zudem eine Vielzahl an kulturellen Angeboten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Insgesamt besticht die Lage durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen in einer gepflegten Nachbarschaft und der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten – ideal für Familien, Berufstätige oder alle, die das lebendige Stadtleben mit entspannter Wohnqualität verbinden möchten.





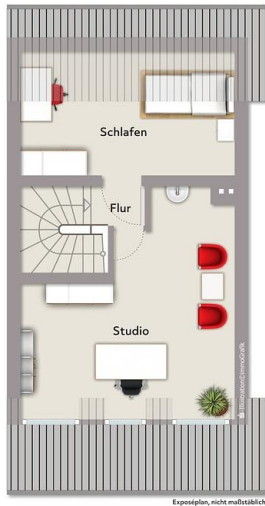














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.