



## 90451 Nürnberg

Zwei Generationen unter einem Dach oder Eigenheim mit Kapitalanlage?



**599.000 €**

Kaufpreis

**303 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**598 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



Maklertätigkeit 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	303 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	598 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.12.2035
Baujahr (Haus)	1913
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	215,00
Primär-Energieträger	Öl

### Zustand

Baujahr	1913
letzte Modernisierung	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

<b>Allgemein</b>		<b>Bad</b>
Ausstattungs-Kategorie	Standard	
Gartennutzung	✓	
Abstellraum	✓	
<b>Heizungsart</b>		<b>Bodenbelag</b>
Zentralheizung	✓	Fliesen
		Laminat
		Parkett
<b>Befeuerung</b>		<b>Stellplatzart</b>
Öl	✓	Garage
<b>unterkellert</b>		<b>Dachform</b>
unterkellert	ja	Walmdach
<b>Bauweise</b>		
Massivbauweise	✓	

## **Beschreibung zur Ausstattung**

### Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
  - öffentl. Verkehrsmittel
  - Wohnhaus bis 8 Einheiten
  - Balkon/Terrasse
  - Baujahr ca. 1913, Wiederaufbau ca. 1950, renoviert 1996
  - Zweifamilienhaus
  - ca. 598m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - ca. 303m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
  - Wohnung 1 im EG: ca. 143m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Wohnung 2 im OG und DG: ca. 160m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - insgesamt 8 Zimmer
  - Ölzentralheizung (1996), Brenner (2021)
  - Komplett-Renovierung des Daches (2014)
  - Kippschalter ohne FI (1996)
  - Kunststoffisolierglas- und Holzfenster (1996, ca. 1980, Dachflächenfenster 2003, wenige Fenster aus Holz)
  - Terrasse und Garten mit Südausrichtung
  - Dachterrasse mit Südausrichtung
  - Balkon mit Ostausrichtung
  - Tageslichtbäder
  - separate WCs



- Abstellräume
- voll unterkellert
- Garage
- Außenstellplatz



## Beschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus wurde ca. im Jahr 1913 erbaut, ca. 1950 wiederaufgebaut und 1996 renoviert. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt 8 Zimmer auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 598 m<sup>2</sup>. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 303 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die erste Wohnung im Erdgeschoss umfasst ca. 143 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre großzügige Raumauflistung. Das Wohnzimmer ist besonders geräumig und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse sowie zum idyllischen Garten, der nach Süden ausgerichtet ist. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind ebenfalls von angenehmer Größe und bieten viel Platz für Ruhe und Entspannung. Ein zusätzliches Arbeitszimmer ermöglicht eine flexible Nutzung des Raums. Die Küche ist gut geschnitten und mit einer Einbauküche ausgestattet, die Raum für kulinarische Entfaltung bietet. Das Tageslichtbad überzeugt mit einem separaten WC mit Fenster. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Obergeschoss der Immobilie erwartet Sie die zweite großzügige Wohnung mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Highlight dieser Etage ist das große Wohnzimmer mit ca. 33 m<sup>2</sup>, das ausreichend Platz für gemütliche Stunden bietet. Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer sind ebenfalls geräumig. Die Küche ist funktional und bietet Platz für einen Esstisch. Ein Tageslichtbad sowie ein separates WC mit Fenster runden das Angebot ab. Vom Obergeschoss aus gelangen Sie auf eine großzügige Dachterrasse mit Südausrichtung, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Zudem gibt es einen kleineren Balkon mit Ostausrichtung.

Das Dachgeschoss wurde ebenfalls teilweise ausgebaut und umfasst ca. 47 m<sup>2</sup>, die sich in 2 bis 2,5 Zimmer unterteilen. Ein Hobbyraum sowie ein großes Arbeitszimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein halber Raum wird als Hauswirtschaftsraum genutzt. Das Dachgeschoss gehört zur Wohnung im Obergeschoss, sodass die gesamte Wohnfläche der zweiten Wohnung ca. 160 m<sup>2</sup> beträgt.

Zusätzlich ist das Haus vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine Garage sowie ein Stellplatz runden das Angebot ab und bieten Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

Fazit: dieses gepflegte Zweifamilienhaus in guter Lage bietet sowohl eine hochwertige Wohnqualität als auch flexible Nutzungsmöglichkeiten für größere Familien oder Interessierte an der Vermietung von einer der beiden Wohneinheiten.

Überzeugen Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich im südlichen Nürnberger Ortsteil Eibach in einer ruhigen Wohngegend.

Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Kindergarten, Sportvereine und Ärztehäuser, etc.

Zu den verschiedenen Grundschulen gibt es Schulen, die bequem zu Fuß zu erreichen sind. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten erspart Ihnen oft den Weg in die Innenstadt.

Eibach besitzt einen S-Bahn-Anschluss und verschiedene Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg. Die Haltestellen befinden sich in kurzen Wegen zur Immobilie – die benachbarte U-Bahn-Station Röthenbach b. Schweinau kann in wenigen Minuten erreicht werden.

Die Autobahnbindung erfolgt über die Hafenstraße mit ihren verschiedenen Anschlussstellen.















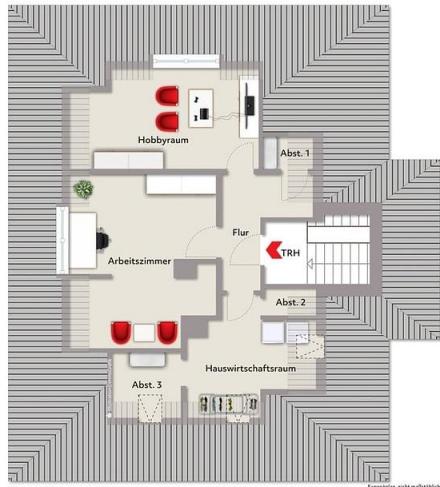












Exposéplan, nicht maßstablich



Exposéplan, nicht maßstablich

# 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.



**Sparkasse  
Nürnberg**