



# 90427 Nürnberg

## EFH-2-3FH in Nürnberg Großgrundlach



**549.000 €**  
Kaufpreis

**170 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**650 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**6,5**  
Zimmer

Sparkasse  
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**  
Andrea Zimmet  
Tel.: 0911 230-4581  
[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	83 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	07.07.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.06.2025
gültig bis	23.06.2035
Baujahr (Haus)	1961
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	248,03
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Das im Jahre 1961 erbaute 1-3 Familienhaus besteht aus zwei komplett getrennten Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Im DG ist bereits der Ausbau vorgenommen - um hier eine 3. Einheit entstehen zu lassen, muss nur noch die Genehmigung eingeholt werden. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten aber dennoch in die Jahre gekommenen Zustand - hier können Sie Ihre eigenen Ideen verwirklichen und den Veränderungen sind kaum Grenzen gesetzt.

Im EG befindet sich eine 3,5 Zimmer Wohnung mit insgesamt ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der 1993 nachträglich angebaute Wintergarten ermöglicht Ihnen auch an etwas kälteren Tagen "außen" zu sitzen. Sie haben ein großzügiges Wohnzimmer mit angeschlossenem Esszimmer - hier könnte auch die Küche geöffnet werden um einen modernen Grundriss entstehen zu lassen.

Die 3 Zimmer Wohnung im 1. OG verfügt über ein schnittgleiches Wohn-/Esszimmer sowie ein separates Schlafzimmer und ein Kinder/Arbeitszimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichtete Balkon.

Die "Ausbaureserve" im Dachgeschoss wurde bereits komplett als 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut. Es befindet sich in einem sehr einfachen Zustand und freut sich auf frischen Wind. Um hier die Fläche von ca. 72 m<sup>2</sup> als Wohnfläche zu nutzen benötigen Sie nur eine nachträgliche Genehmigung.

Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Keller mit seinen vielen Räumen, der Ihnen jede Menge Platz und zusätzlichen Stauraum bietet und die dazugehörige Einzelgarage.

Interesse? Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

## Lage

Großgründlach grenzt an die Stadtgebiete von Fürth und Erlangen, gehört aber noch zur nordwestlichen Außenstadt Nürnbergs. Der Ort schmiegt sich an ein grünes Band aus Wiesen und Feldern. Entlang der Hauptstraße gibt es Einzelhändler, eine Apotheke und Ärzte. Regionale Produkte können direkt vom Erzeuger in mehreren Hofläden gekauft werden. In Großgründlach befinden sich außerdem Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind wenige Kilometer entfernt und mit den öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen. Es bestehen zudem beste Verkehrsanbindungen an die A73 und A3, so dass Nürnberg, Fürth und Erlangen innerhalb weniger Fahrminuten hervorragend zu erreichen sind.

Hier wohnen Sie mitten im Nürnberger Knoblauchsland, dem grünen Garten der Großstadt - kommen Sie vorbei und überzeugen sich selbst von der familienfreundlichen Lage mit hohem Freizeitwert



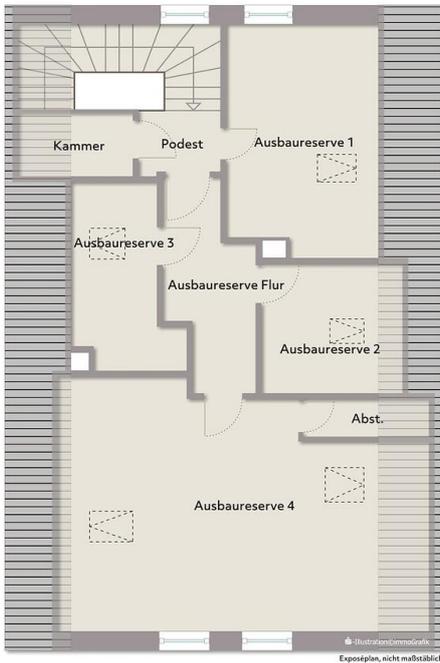












Exposéplan, nicht maßstäblich



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



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

