90451 Nürnberg

Familienfreundliches Wohnen am Rednitzhang - Doppelhaushälfte in Nürnberg-Eibach

469.000 €
Kaufpreis

120 m²
Wohnfläche

220 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	220 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.06.2026
gültig bis	11.06.2036
Baujahr (Haus)	1969
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	167,18

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Massivbauweise, Baujahr 1969
- Wohnfläche ca. 120 m², Grundstück ca. 220 m²
- Kunststoffisolierglasfenster
- Öl-Zentralheizung (Brenner wurde 2006 ausgetauscht)
- Betondecken
- Dach nachträglich gedämmt 1980
- Haustüre 2013
- Handlauf Treppe 2026
- Bad mit Fußbodenheizung
- Elektrik mit Drehschaltern, 3adrige Leitungen
- voll unterkellert
- Einzelgarage direkt neben dem Haus

Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den harmonischen Bezug zum Garten. Über die einladende Diele betreten Sie das Haus, von der aus Sie links ein Gäste-WC erreichen und rechts in die Küche gelangen. Sowohl über die Diele als auch über die Küche gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit seinem eleganten Würfel-Parkettboden ein warmes und einladendes Ambiente schafft. Vom Wohnzimmer aus genießen Sie direkten Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten, der sanft im Hang verläuft und viel Freiraum für Entspannung und Spielmöglichkeiten bietet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, darunter ein Durchgangszimmer, sowie ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne, das den Stil des Baujahres widerspiegelt. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon, ideal für ruhige Momente im Freien.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer mit eigenem WC, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für Hobbys oder Haustechnik. Direkt am Haus befindet sich eine Einzelgarage, die über einen Seiteneingang auch von der Terrasse/Garten aus zugänglich ist – praktisch und komfortabel.

Diese Doppelhaushälfte verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit hellen, großzügigen Wohnbereichen und einer attraktiven Gartenlage. Sie ist ideal für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und eine naturnahe Umgebung legen.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Nürnberg-Eibach. Das Haus steht ist einer ruhigen Anwohnerstraße mit überwiegend hochwertiger Wohnbebauung und einem gewachsenen, gepflegten Umfeld. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Rednitzgrund. Das weitläufige Naherholungsgebiet mit seinen Wiesen, Auenlandschaften und Spazierwegen liegt praktisch vor der Haustür und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang der Rednitz. Die naturnahe Umgebung verleiht der Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert und sorgt gleichzeitig für ein attraktives Wohnumfeld.

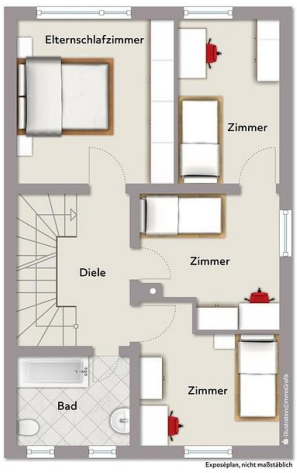
Trotz der ruhigen und grünen Lage verfügt Eibach über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im Stadtteil selbst. Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Zudem sorgen die S-Bahn-Station Eibach sowie mehrere Buslinien für eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile.

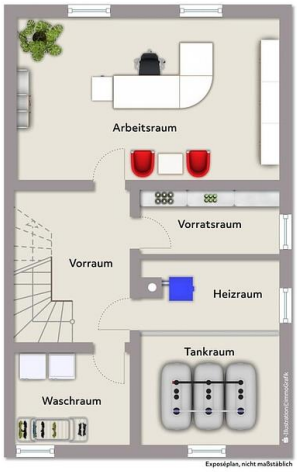
Insgesamt verbindet die Lage die Vorzüge eines ruhigen Wohngebiets mit einer außergewöhnlichen Nähe zur Natur. Die direkte Nachbarschaft zum Rednitzgrund macht diesen Standort insbesondere für Familien, Naturliebhaber und Erholungssuchende äußerst attraktiv.

ISANA

ISANA

Wohnzimmer
Garage
Diele
Essraum
Abst.
Küche
WC
Exposéplan, nicht maßstäblich


Elternschlafzimmer
Zimmer
Zimmer
Diele
Zimmer
Bad
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

Capital Top-Makler Nürnberg ★★★★★ Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus Money Fairster Immobilienmakler Ausgabe 6/2021
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg