



## 90453 Nürnberg

# Modernes Wohngefühl in ruhiger Lage!



**550.000 €**

Kaufpreis

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**350 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	92 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	12.06.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.05.2025
gültig bis	24.05.2034
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	138,20
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



## Zustand

Baujahr	1991
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- DHH
- Bj. ca. 1991
- ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Atelier im Spitzboden ca. 30 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- ca. 350 m<sup>2</sup> Grund inkl. Garage und Wegeanteil
- Atelier-Ausbau im Dachgeschoss mit 7 Fenstern - perfekt als Arbeitszimmer geeignet
- offener Wohn-Essbereich im EG
- Schwedenofen
- Ölzentralheizung (1992)
- Fußbodenheizung im EG und DG
- Bulthaupt-EBK (1993)
- Holzisoliertglasfenster (1993)
- teilw. elektrische Rollos
- mehrere Terrassen (Morgen-Sonne/ Abend-Sonne)
- hochwertig angelegte Gartenanlage
- Haus voll unterkellert
- Waschküche mit Dusche



- Sauna
- Einzelgarage m. Strom/Licht + Spitzboden als zusätzl. Stauraum



## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr ca. 1991 bietet mit rund 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, plus Atelier im Dachgeschoss, und einem Grundstück von ca. 350 m<sup>2</sup> (inklusive Garage und Wegeanteil) ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, Raum und ein naturnahes Wohnumfeld legen. Das Haus befindet sich in ruhiger, grüner Lage im Stadtteil Lohhof – zwischen Eibach und Stein – und vereint behagliches Wohnen mit stilvollen Details und einer durchdachten Raumaufteilung.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und Offenheit ein besonders einladendes Ambiente schafft. Ein Schwedenofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und ein gemütliches Wohngefühl. Die hochwertige Bulthaup-Einbauküche (Baujahr 1993) ist im Raumkonzept integriert und bietet sowohl funktional als auch optisch höchste Qualität.

Über mehrere Zugänge gelangen Sie vom Wohnbereich aus auf verschiedene Terrassen, die je nach Tageszeit Sonnen- oder Schattenplätze bieten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die geschmackvoll und hochwertig angelegte Gartenanlage rundet das Erdgeschoss stilvoll ab und schafft eine kleine grüne Oase mitten im Wohngebiet.

Das Dachgeschoss wurde zu einem lichtdurchfluteten Atelier mit insgesamt sieben Fenstern ausgebaut – ein perfekter Ort für kreatives Arbeiten, als Homeoffice oder Rückzugsort. Dank der Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss ist auch in den kälteren Monaten für ein angenehmes Raumklima gesorgt.

Diese gepflegte und individuell geschnittene Doppelhaushälfte vereint Wohnqualität, Funktionalität und ein hohes Maß an Behaglichkeit. Der großzügige Atelierausbau, die Gartenanlage und die durchdachte Ausstattung machen dieses Haus zu einem besonderen Angebot für alle, die stilvolles und naturnahes Wohnen schätzen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Das Haus befindet sich in einer besonders ruhigen und grünen Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Lohhof, eingebettet zwischen den Stadtteilen Eibach und Stein. Die Umgebung ist geprägt von einer lockeren, familienfreundlichen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier genießen Sie eine naturnahe Wohnatmosphäre, ohne auf eine gute städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, die eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. So erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum von Nürnberg als auch die umliegenden Stadtteile schnell und bequem. Auch mit dem Auto ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Südwesttangente, sowie die Autobahnen A73 und A6, bieten eine zügige Erreichbarkeit überregionaler Ziele.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Rednitz und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, das mit seinen weitläufigen Wegen und grünen Uferbereichen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einlädt. Die umliegenden Grünflächen und Felder sorgen für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür – ideal für Naturfreunde, Familien und alle, die gerne im Freien aktiv sind.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad



gut erreichbar. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in der Umgebung vorhanden und bieten Familien mit Kindern eine komfortable Versorgung.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und urbaner Erreichbarkeit – ideal für Menschen, die ruhig wohnen und gleichzeitig flexibel angebunden sein möchten.













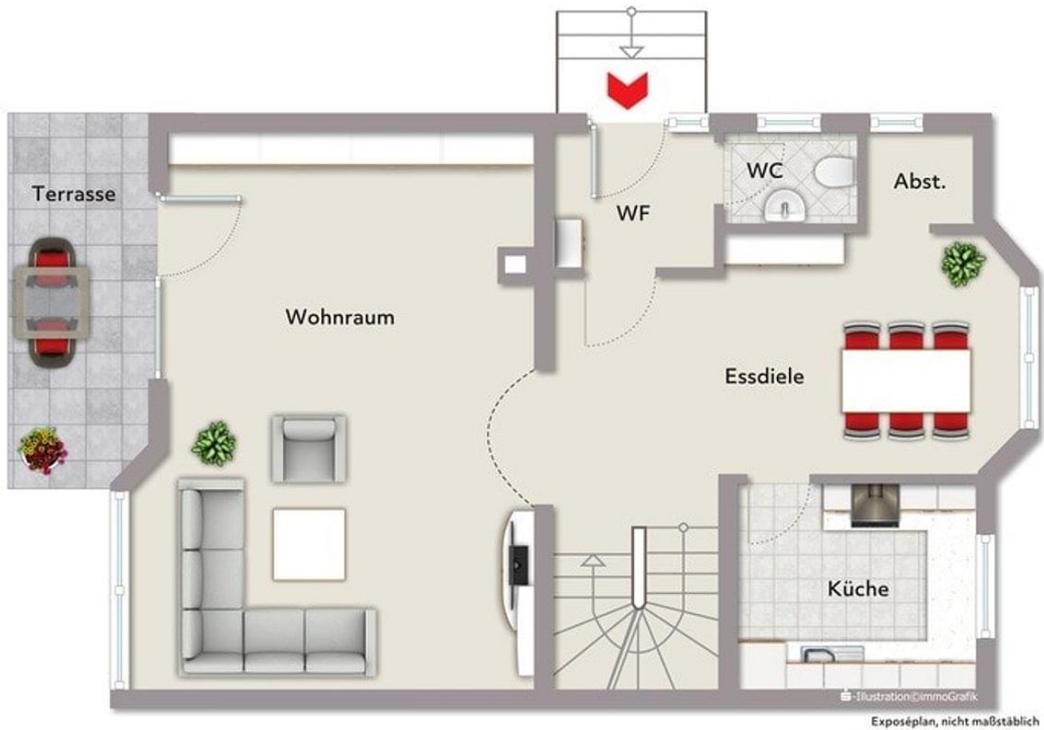
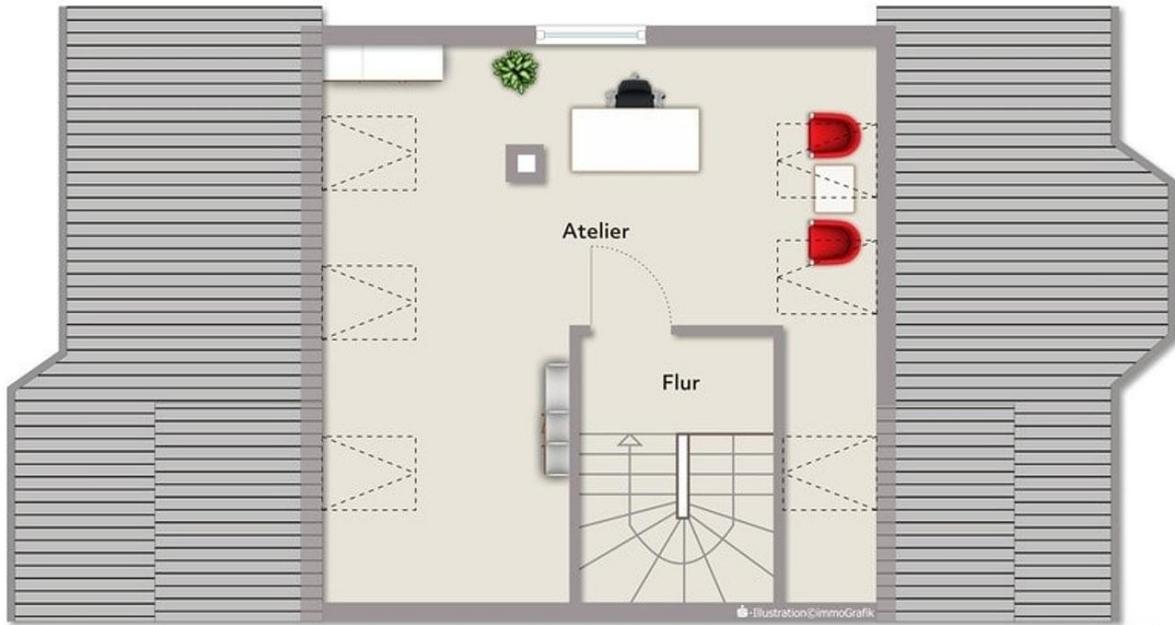
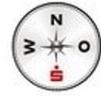
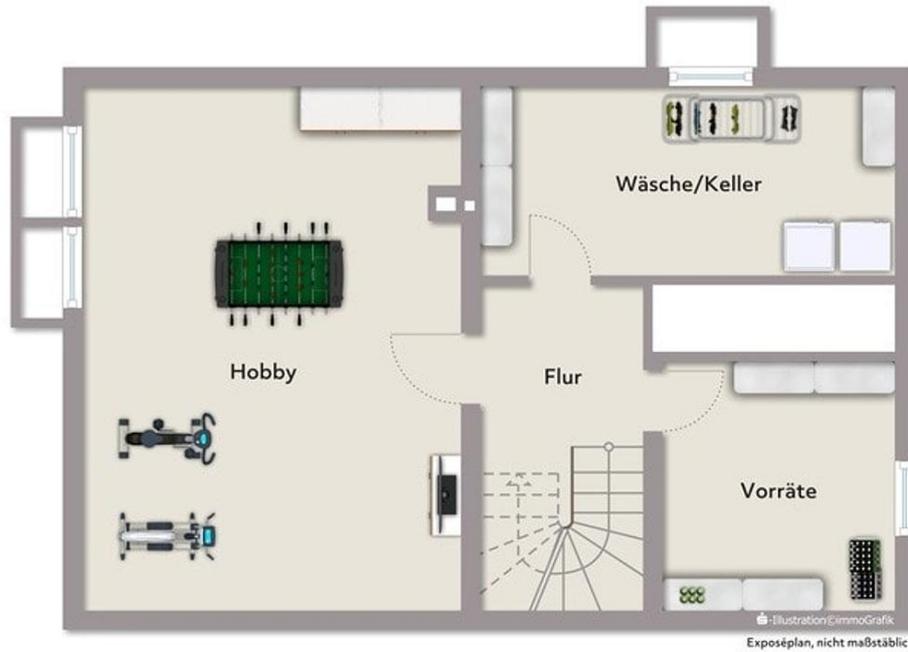


Illustration: ImmoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich





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.

