## 90453 Nürnberg

# 3-Familienhaus in Nürnberg Reichelsdorf!

**799.000 €**
Kaufpreis

**241 m²**
Wohnfläche

**392 m²**
Grundstücksfläche

**9**
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 | 241 m² |
| Gesamtfläche | 241 m² |
| Grundstücksfläche | 392 m² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Stellplätze | 1 |
| vermietbare Fläche | 241 |
| Wohneinheiten | 3 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |
| Ab-Datum | 12.04.2025 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 799.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 25.10.2024 |
| gültig bis | 24.10.2034 |
| Baujahr (Haus) | 1966 |
| Endenergiebedarf | 122,70 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1966 |
| letzte Modernisierung | 2024 |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

### Dachform

| | |
|---|---|
| Satteldach | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse

- Baujahr ca. 1966
- 3 Wohneinheiten:
EG-Whg. - ca. 86m² - 3 Zimmer + ca. 58m² Nutzfläche im Souterrain
OG-Whg. - ca. 86m² - 4 Zimmer
DG-Whg. - ca. 69 m² - 2 Zimmer
- Grundstücksgröße ca. 392 m²
- Wohnfläche insgesamt ca. 241 m²
- voll unterkellert
- Souterrainräume auch über die EG Wohnung mit einer Spindeltreppe verbunden
- Separater Eingang von außen im Souterrain
- Garten vorhanden
- Einzelgarage vorhanden
- Gas-Heizung 2014
- Aufdachdämmung 2014
- Haustür - erneuert 2014
- Kunststoff-Fenster, 3fach verglast 2014
- Garage saniert 2014
- Fassade - Neuanstrich + Vollwärmeschutz (16cm) 2024
- Whg. 1. OG vermietet seit 01.09.2018 unbefristet, aktuelle Kalt-Miete 750,- EUR, Erhöhung, seit 01.02.25 796,36 EUR
- Whg. DG vermietet seit 01.02.2022 unbefristet, aktuelle Kalt-Miete 650,- EUR
- Whg. EG nicht vermietet

## Beschreibung

Attraktives 3-Familienhaus mit Garage und Garten in Nürnberg Reichelsdorf

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage von Nürnberg Reichelsdorf. Es bietet drei separate Wohneinheiten, eine Einzelgarage und einen gepflegten Garten, ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über drei Zimmer, einen eigenen Eingang, eine großzügige Terrasse und direkten Zugang zum Garten. Diese Wohneinheit ist perfekt für Gartenliebhaber oder Familien und ist nicht vermietet. Vielleicht wird das Ihr neues zu Hause?

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort und Platz für Entspannung bietet.

Die Wohnung im Dachgeschoss umfasst zwei Zimmer und eine charmante Dachloggia, die einen wunderbaren Ausblick ins Grüne ermöglicht. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss sind vermietet - perfekte Kombination für Interessenten, die eine Immobilie sowohl zum Eigenbezug, wie auch zur Kapitalanlage suchen.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine Einzelgarage, die eine sichere Parkmöglichkeit bietet, sowie über einen schönen Garten, der ausreichend Platz für Erholung, Spiel und Freizeitaktivitäten bietet.

## Lage

Der Reichelsdorfer Keller ist eine attraktive Wohnlage im Süden von Nürnberg, die sich durch ihre ruhige Umgebung, eine grüne Infrastruktur und gute Anbindung an die Innenstadt auszeichnet. Als Teil des Stadtteils Reichelsdorf bietet der Reichelsdorfer Keller eine Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Idylle.

Besonderheiten der Lage:
Verkehrsanbindung: Der Reichelsdorfer Keller ist hervorragend angebunden. Mit der S-Bahn-Station Reichelsdorfer Keller (Linie S2) gelangen Sie in wenigen Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Die B2 sowie die Autobahnen A73 und A6 sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten: In der Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Größere Einkaufszentren und Discounter befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

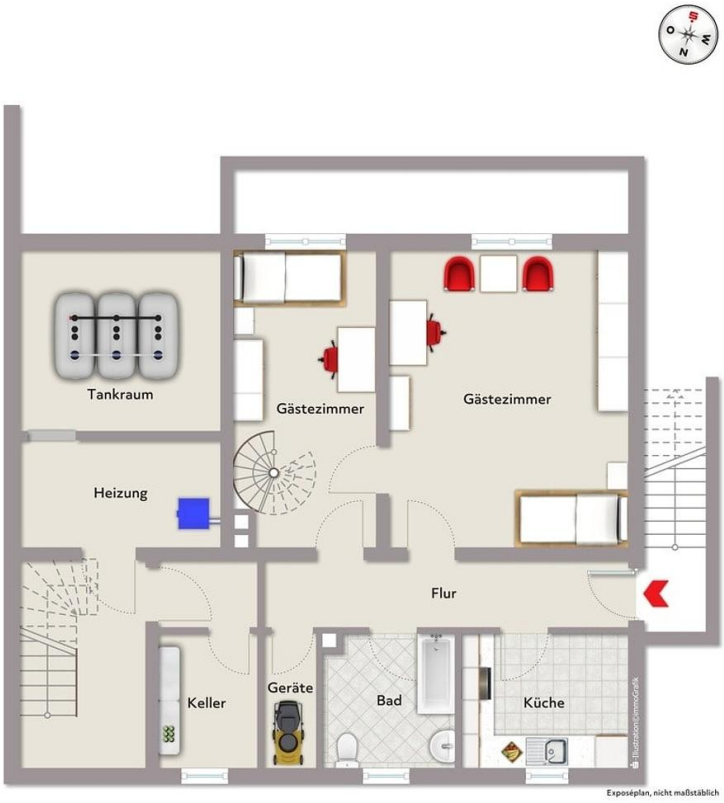
Bildungs- und Betreuungsangebote: Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Freizeit und Naherholung: Der Reichelsdorfer Keller ist bekannt für seine grüne Umgebung. In der Nähe befinden sich zahlreiche Spazier- und Radwege, die sich hervorragend für Freizeitaktivitäten eignen. Besonders der Main-Donau-Kanal lädt zu sportlichen Aktivitäten und Erholung ein. Zusätzlich gibt es in der Umgebung Sportvereine, Spielplätze und kulturelle Angebote.

Ruhiges Wohnumfeld: Die Gegend ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die eine angenehme Nachbarschaft und ein hohes Maß an Lebensqualität bieten.

Fazit:
Der Reichelsdorfer Keller bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter

Infrastruktur. Die Lage ist ideal für Familien, Paare und Senioren, die in einer entspannten, aber dennoch gut angebundenen Umgebung wohnen möchten.


Tankraum
Gästezimmer
Gästezimmer
Heizung
Flur
Keller
Geräte
Bad
Küche
Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

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**

Capital Top-Makler Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020
Focus MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 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 VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg