



90451 Nürnberg

Alles unter einem Dach - Familie, Leben und Arbeiten



770.000 €

Kaufpreis netto

201 m²

Wohnfläche

369 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

Avelon
Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Avelon Immobilien

Tel.: 0176 76868767

cz@avelon-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	201 m ²
Grundstücksfläche	369 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	4
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
vermietet	✓

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Preise & Kosten

Kaufpreis netto	770.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Maklerprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.10.2025
gültig bis	30.10.2035
Endenergiebedarf	69,11
Primär-Energieträger	Gas
Baujahr (Haus)	2002
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Dusche	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Dieses großzügige, vermietete Haus mit Einliegerwohnung, welches sich jeder Lebensphase anpassen kann, befindet sich in zentraler Lage am Nürnberger Stadtrand in Eibach. Egal, ob die Oma mit umziehen möchte, die Kinder ihren eigenen persönlichen Rückzugsort haben möchten oder ruhige Büroräume z.B. für Home Office benötigt werden, in welchen auch Besucher empfangen werden können ohne die Privatsphäre des Eigenheims zu stören. All diese Möglichkeiten vereint dieses Haus, welches mit einem durchdachten Raumkonzept überzeugt. Zurückversetzt von der Straße genießen Sie hier ein entspanntes und ungestörtes Wohnen.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt im Nürnberger Stadtteil Eibach. Seit Jahren zählt Eibach zu den besten Lagen in Nürnberg. Mit S-Bahn, Bus und kurzen Anschlusswegen zum Autobahnnetz zur A73 und A6 finden Sie vor Ort eine ausgezeichnete Infrastruktur mit bester Anbindung. Schnell erreichen Sie auch die Innenstädte Fürth und Nürnberg, welche Ihnen viele weitere Shopping-Möglichkeiten bieten. Mit einer Vielzahl an Geschäften können Sie fußläufig Ihren täglichen Bedarf decken. Ebenso finden Sie in direkter Umgebung Banken, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Auch die Freizeitmöglichkeiten kommen nicht zu kurz. Viele Naherholungsflächen, wie der Wiesengrund oder auch der Faberwald finden Sie in der Umgebung. Für Fahrradtouren, Spaziergänge und z.B. für sportliche Aktivitäten wie joggen bietet sich der nahegelegene Main-Donau-Kanal an. Für die Kleinen stehen im Stadtteil zahlreiche Spielplätze zur Verfügung.

Sonstige Angaben

Das Haus verfügt über 2 Wohneinheiten (EG und OG) und ggf. behördlicher Genehmigung könnte auch das Untergeschoss einer Nutzungsänderung zu Wohnraum zugeführt werden.















