



## 90451 Nürnberg

# Perfekt für Familien! DHH in Nürnberg-Eibach!



**530.000 €**

Kaufpreis

**105 m²**

Wohnfläche

**540 m²**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

## Ihr Ansprechpartner

### Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m²
Nutzfläche	40 m²
Grundstücksfläche	540 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

## Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

## Preise & Kosten

Kaufpreis	530.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.11.2025
gültig bis	20.11.2035
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	150,00
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 1982
- Grundstücksfläche ca. 540 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer (1Wohnraum im EG, 3 Zimmer im 1. OG, 3 Zimmer im DG)
- Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup> (zzgl. 4 Zimmer/ Räume im halb ausgebauten DG)
- schöner großzügiger Grundriss
- Essbereich im Wohnzimmer
- Holz-Isolierglas-Fenster
- Gaszentralheizung 2019 (gemietet von N-Ergie)
- Kippsicherungen mit FI
- Tageslichtbad im 1. OG; Gäste-WC im EG
- Einbauküche
- Terrasse mit liebevoll angelegtem Garten
- 2 Balkone (1. OG und 2. OG)
- Hobbyraum
- Waschraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gartenhäuschen
- Doppelgarage



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1982 auf einem ca. 540 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> (zzgl. 4 Zimmer/ Räume im halb ausgebauten DG) ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie besticht durch eine praktische Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit Essbereich, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht in den Raum lässt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten, der mit einer Terrasse in Südausrichtung ausgestattet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Küche überzeugt mit einem durchdachten Schnitt und ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Süd-Balkon, auf dem Sie die Sonne genießen können. Ein Tageslichtbad mit Badewanne rundet das Raumangebot in diesem Stockwerk ab.

Das Dachgeschoss bietet drei weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder für die individuellen Bedürfnisse Ihrer Familie. Einer dieser Räume hat ebenfalls Zugang zu einem Balkon in Ostausrichtung. Zudem gibt es einen kleinen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Der Keller ist vollständig unterkellert und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein großzügiger Hobbyraum, ein Waschraum mit Toilette und Waschmaschinenanschluss sowie ausreichend Stauraum machen den Keller zu einem praktischen Ergänzungsbereich der Immobilie.

Die geräumige Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und rundet das praktische Angebot der Immobilie ab. Ein zusätzliches Gartenhäuschen, das als Werkstatt genutzt werden kann, ergänzt das vielfältige Raumangebot und ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Haus bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich viel Platz und zahlreiche Highlights, die es zu einem idealen Zuhause für Familien machen.

Überzeugen Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Lage

Nürnberg-Eibach ist ein Stadtteil im Südwesten Nürnbergs. Die Bebauung besteht überwiegend aus Häusern mit Resten alter dörflicher Strukturen im ehemaligen Ortskern.

Der Stadtteil bietet eine gute Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Linie S2 (Roth–Schwabach–Nürnberg–Feucht–Altdorf) verbindet Eibach mit dem Hauptbahnhof Nürnberg in etwa 7 Minuten. Die Haltestelle ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar. Zudem gibt es mehrere Regionalbuslinien (60, 61, 62, 66, 67, N6), die Eibach mit Schwabach, Fürth und der Nürnberger Innenstadt verbinden.

Für Autofahrer bieten die Hafenstraße sowie die Südwesttangente eine schnelle Anbindung an den Frankenschnellweg (A73) und die Autobahnen A6 und A9.

Eibach verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte (Aldi, Netto, Norma), Drogerien (DM), Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Tankstellen, Banken und Friseure. Das Freizeit- und Bildungsangebot ist vielfältig und umfasst Sportvereine, Musikschulen und den Bücherbus. Ein besonderes Highlight ist die jährliche Eibacher Kirchweih um den Johannistag.



Erholungsmöglichkeiten bietet das Naturschutzgebiet im Rednitzgrund, der Faberpark und das Eichenwäldchen an der Hinterhofstraße. Insgesamt zeichnet sich Eibach durch eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Nürnberger Innenstadt aus.  
weniger anzeigen





















































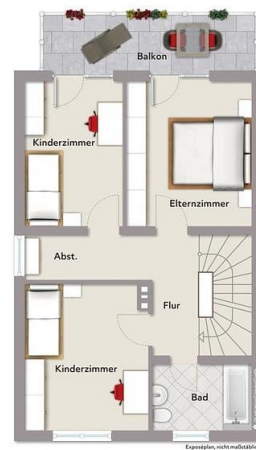
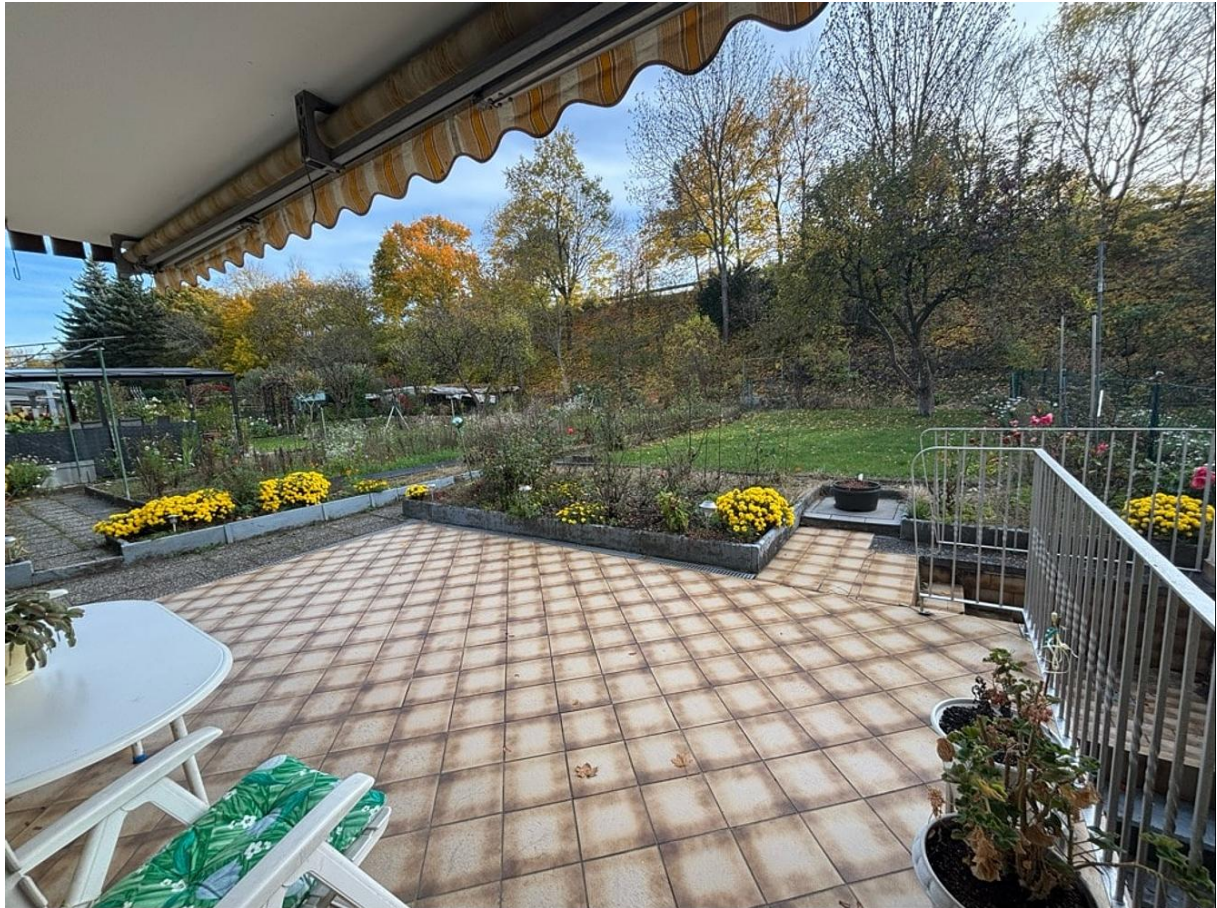


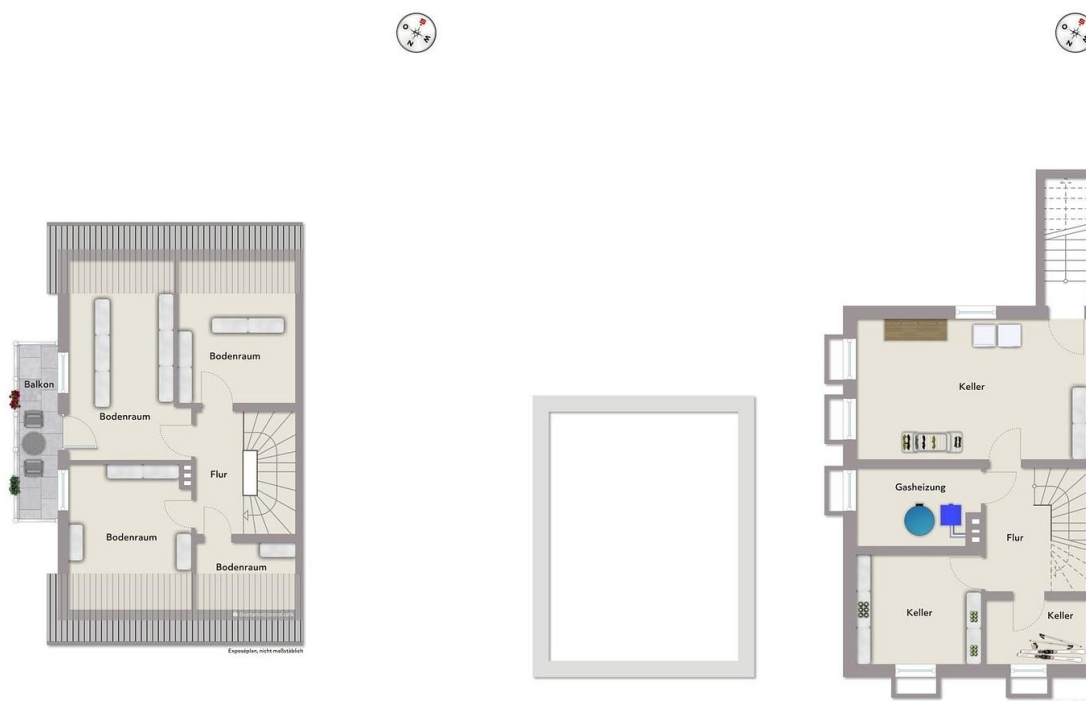












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

