



## 90451 Nürnberg

# Reserviert! Großzügiges Reihenhaus mit traumhaftem Garten!



**429.000 €**

Kaufpreis

**122 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**296 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	296 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort möglich

### Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1957

### Zustand

Baujahr 1957



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

Das ruhig gelegene, charmante Reihenhaus verteilt sich auf drei Etagen zuzüglich Keller und besticht durch helle, großzügige Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einem beträchtlichen, grünen Garten.

Durch den identischen Grundriss des Erdgeschosses und 1.Obergeschosses, ließen sich diese beiden Etagen nach Wunsch auch separat als eigene Wohneinheiten nutzen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Diese lädt zu einem frischen Café am Morgen oder gemütlichen Sommerabenden ein. Weiterhin stehen ein Zimmer mit Blick in den Garten, welches nach Bedarf z.B. als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann, eine geräumige Küche, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung.

Das erste Obergeschoss zeichnet sich durch den stattlichen Balkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses zieht, aus. Drei Zimmer, von welchem eines durch die bereits vorhandenen Anschlüsse ebenfalls als Küche genutzt werden könnte, lassen sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das bereits komplett erneuerte Bad mit Fenster wurde hochwertig gefliest, sowie mit einer Dusche und modernen, bereits im Kaufpreis enthaltenen Bademöbeln ausgestattet.

Das zweite Obergeschoss ließe sich mit drei vorbereiteten Räumen und einem Bad durch etwaige Renovierungsarbeiten zu noch mehr Wohnraum, z.B. als Kinder- oder Spielzimmer, Home-Office, kreatives Atelier oder Home-Gym herrichten. Diese Etage wurde nicht mit in die Wohnfläche eingerechnet.

Die Vollunterkellerung bietet neben dem funktionalen Heizraum eine Waschküche, sowie drei große Räume, welche als praktische Abstellfläche, Werkstatt oder als Hobbyraum dienen können. Eine Tür führt Sie aus dem Keller direkt in den Garten.

Der ehemalige Eigentümer hat sich intensiv um das Grundstück gekümmert, so wurde ein Weg neu gepflastert, erstklassige Hochbeete und Überdachungen für die eigens angebauten Tomaten installiert, sowie ein Schuppen für Geräte und Werkzeuge errichtet.

Die Ausrichtung verleiht nicht nur dem schönen Garten viel Sonne, sondern verleiht auch den Wohnräumen eine helle, angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Stets wurde das Anwesen gepflegt und instandgehalten. Das Dach wurde vor ca. 5 Jahren neu gedeckt, das Bad im 1.OG bereits komplett saniert, die Holzfenster durch Kunststofffenster ersetzt, Einzelöfen durch eine Zentralheizung ersetzt, sowie Fußböden und weitere Innenausbauarbeiten laufend getätigt. Mit gezielten Renovierungsarbeiten lässt sich dieses Haus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Wünschen gestalten.

In einem Garagenhof in bequemer Gehweite haben Sie die Möglichkeit für 19.000,- EUR, eine Garage zu erwerben, die für komfortables Parken sorgt.

Ein Zuhause inmitten einer herzlichen, familiären Wohngegend, umgeben von großzügigen Räumlichkeiten und einem wunderschönen Grundstück - hier finden Ihre Kinder den idealen Ort, um behütet aufzuwachsen und unvergessliche Erinnerungen zu schaffen!



## Lage

Das gepflegte Anwesen liegt eingebettet in der Werkvolksiedlung in einem der beliebtesten Nürnberger Stadtteile. Eibach besticht durch seine familiäre, lebendige Atmosphäre und die Vielzahl an Annehmlichkeiten in direkter Nähe.

Das Haus selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße, gesäumt von altem Baumbestand, der eine idyllische Kulisse bietet und für ein angenehmes Umfeld sorgt, fernab vom Verkehrslärm der Hauptstraßen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen und Kindergärten, die eine bequeme Erreichbarkeit für Ihre Kinder gewährleisten. Die Nachbarschaft ist von gepflegten Grünflächen und Spielplätzen durchzogen, die perfekte Orte für Freizeitaktivitäten im Freien bieten.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit Geschäften, Supermärkten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe.

Kurz gesagt, diese Lage bietet Ihnen und Ihrer Familie eine harmonische Umgebung zum Leben und Aufwachsen, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Werkvolksiedlung!

- Bushaltestelle Heidestraße: 3 Gehminuten
- S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Eibach: 500 m
- Nürnberg Hauptbahnhof: 13 Minuten mit der S-Bahn
- Kreuz Nürnberg-Hafen in alle Richtungen: 4 Autominuten
- Kindergarten & Grundschule: im Umkreis von unter 1 km
- Supermärkte z.B. Edeka, Norma: 850 m
- Bäcker/Cafés: 5 Gehminuten

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!















