



90475 Nürnberg

Sanieren, einziehen, wohlfühlen: Familienhaus in Nürnberg-Fischbach



397.500 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

223 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

rb@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Grundstücksfläche	223 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	397.500 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl. 19
Garage	€



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.07.2026
gültig bis	13.07.2036
Baujahr (Haus)	1975
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	158.93

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Zustand sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Rolladen	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Dusche	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen plus Keller. Im Erdgeschoss spielt sich das Familienleben ab: Der sehr geräumige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten. Die separate Küche liegt direkt daneben und ist aktuell durch eine Durchreiche mit dem Wohnzimmer verbunden.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume: Schlafzimmer mit Balkon, zwei weitere Zimmer und ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot zusätzlich – ideal als Homeoffice, Jugendbereich, Gästezimmer oder Rückzugsort. Ein Teil des Ausbaus wurde bereits begonnen, die Fertigstellung bleibt den neuen Eigentümern überlassen.

Weitere Details zum Haus:

- knapp 32 m² Wohn- und Essbereich
- separate Küche
- WC im EG
- Tageslichtbad mit Wanne im 1. OG
- teilausgebautes Studio mit Tageslichtbad (Dusche) im DG
- Terrasse nach Südwesten
- Außenjalousien
- Keller (u.a. 2 Kellerräume, Wasch- und Trockenraum)
- Garage

Das Haus ist von A bis Z zu sanieren – auch in energetischer Hinsicht. Lediglich das Dach (inkl. Dachdeckung, Wärmedämmung der Dachschrägen) wurde 2015 erneuert.



Beschreibung

Raus aus der Wohnung, rein ins eigene Haus: Dieses Reihenheim in Nürnberg-Fischbach (nahe Pellerschloss) ist ideal für Familien und Paare, die mehr Platz suchen und bereit sind, ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu sanieren. Das gewachsene Wohnumfeld, die gute Versorgung im Stadtteil und die Nähe zum Lorenzer Reichswald machen die Lage besonders attraktiv für alle, die gleichzeitig natur- und stadtnah leben wollen.

Lage

Nürnberg-Fischbach verbindet grünes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke, Ärzte, Kitas und Grundschule befinden sich im nahen Umfeld. Zur S-Bahn-Station Fischbach gelangen Sie in ca. 6 Min. mit dem Fahrrad oder in ca. 3 Min. mit dem Auto; mehrere Buslinien binden den Stadtteil zusätzlich an. Die Nürnberger Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 20 Min. erreichbar. Für Freizeit und Erholung sind der Lorenzer Reichswald, der Tiergarten und der Wöhrder See schnell erreichbar – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die stadtnah wohnen, aber nicht auf Grün verzichten möchten.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!

















