



## 90451 Nürnberg

Gehobenes Wohnen! EFH im Herzen von Eibach! Eine wahre Perle mit vielen Vorteilen!



**1.149.000 €**

Kaufpreis

**153 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**570 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	133 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	570 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.149.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.03.2026
gültig bis	23.03.2036
Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	115,97
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



## Zustand

Baujahr	1993
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1993
- Split-Level-Bauweise
- Wohnfläche ca. 153m<sup>2</sup> + ca. Nutzfläche 133m<sup>2</sup> (79,06m<sup>2</sup> Untergeschoss + 53,70m<sup>2</sup> Keller/Dachgeschoss)
- Grundstücksfläche ca. 570 m<sup>2</sup>
- Gewerbeeinheit im Souterrain
- alle Bäder/Gäste-WC mit Tageslichtfenster
- Dusch-WC in gewerblicher Souterrain-Einheit 2025 renoviert
- Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung 2019 erneuert
- Kamin im Wohnzimmer intakt
- neues elektrisches Garagentor für Doppelgarage (2023)
- Außenstellplatz zusätzlich vorhanden
- Gepflegter Garten



## Beschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 präsentiert sich in architektonisch reizvoller Split-Level-Bauweise und überzeugt durch seine großzügige Raumstruktur, viel Tageslicht und eine durchdachte Aufteilung, die sowohl Familien als auch anspruchsvolle Paare begeistert.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine praktische Diele, von der aus sich der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet. Der helle Raum beeindruckt durch seine Weite und endet in einer großen Fensterfront, die den Eindruck vermittelt, als sei ein Wintergarten harmonisch in den Wohnraum integriert. Hier entsteht eine besonders angenehme, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre mit fließendem Übergang zum Garten.

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich eine kompakte, voll ausgestattete Küche, die im Kaufpreis enthalten ist. Alternativ bietet sich die Möglichkeit, die Küche in den Wohn- und Essbereich zu integrieren und so einen großzügigen, modernen Koch-, Wohn- und Essbereich zu schaffen – ideal für gesellige Abende und das familiäre Zusammenleben.

Im Hochparterre stehen zwei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein komfortables Badezimmer mit zwei Waschbecken und viel Tageslicht.

Eine halbe Ebene weiter nach oben erwarten Sie zwei weitere große Zimmer mit hellen Fensterfronten.

Es geht aber noch weiter! „Unterm Dach“ sind noch zwei weitere gut geschnittene Zimmer sowie ein helles Duschbad. Besonders angenehm: Sämtliche Bäder des Hauses verfügen über Tageslichtfenster und sorgen so für eine freundliche und natürliche Belichtung.

Im Souterrain befindet sich eine separate gewerbliche Einlieger-Einheit, die sowohl über eine Innentür mit dem Haupthaus verbunden ist als auch über einen eigenen Zugang verfügt. Sie umfasst zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Die Küche und das Duschbad wurden erst im Jahr 2025 modernisiert und präsentieren sich in zeitgemäßem Zustand – ideale Nutzfläche für Gäste, erwachsene Kinder oder gewerbliche Zwecke.

Der liebevoll angelegte Garten wurde von den Eigentümern über viele Jahre hinweg mit großer Sorgfalt gepflegt und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche und gehobene Wohnangebot durch eine Doppelgarage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

## Lage

Die Lage dieses außergewöhnlichen Einfamilienhauses liegt im Nürnberger Stadtteil Eibach.

Diese Gegend gilt als eine eher ruhige, gewachsene Wohnstraße, die ein wenig abseits der großen Verkehrsadern liegt. Die Atmosphäre ist angenehm entspannt: keine Hektik der Innenstadt, sondern ein Viertel, in dem sich das Leben in einem ruhigeren Rhythmus abspielt.

Die Straße selbst ist geprägt von einer Mischung aus einzelnen wundervollen Einfamilienhäusern. Viele Gebäude stammen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und stehen in gepflegten Wohnanlagen mit kleinen Gärten, Hecken und Bäumen. In den warmen Monaten wirkt die Umgebung recht grün; Vorgärten und gewachsene Bepflanzung geben der Straße ein freundliches, beinahe nachbarschaftliches Gesicht.

Eibach insgesamt hat sich seinen Charakter als eigenständiger Stadtteil bewahrt. Man spürt hier noch ein wenig den Ursprung als früheres Dorf am Rand von Nürnberg. Kleine Geschäfte,



Bäckereien und Cafés im Bereich der Eibacher Hauptstraße sorgen für die alltägliche Versorgung und verleihen dem Viertel eine gewisse Bodenständigkeit. Vieles lässt sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Ein besonderer Reiz der Lage ist die Nähe zur Natur. Nur wenige Minuten entfernt öffnet sich die weite Landschaft des Rednitztal, eine grüne Auenlandschaft mit Spazier- und Radwegen entlang der Rednitz und auch direkt neben dem Haus (Weg „An d. Wied“).

Auch der weitläufige Faberpark ist nicht weit entfernt – ein beliebtes Ziel für Spaziergänge unter alten Bäumen oder eine kleine Pause im Grünen. Diese Nähe zu Naturflächen verleiht der Umgebung eine gewisse Ruhe und Luftigkeit, die man in dichter bebauten Stadtteilen oft vermisst.

Trotz dieser ruhigen, fast kleinstädtischen Atmosphäre ist die Verbindung zur Stadt gut. Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt von Nürnberg in etwa einer Viertelstunde, und auch der öffentliche Nahverkehr bringt Bewohner zuverlässig in andere Teile der Stadt.

Im Stadtteil Eibach finden sich entlang der Eibacher Hauptstraße zahlreiche Restaurants, Cafés und kleinere Gaststätten, die eine abwechslungsreiche Auswahl von fränkischer Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten bieten. Die gewachsene Gastronomieszene verleiht dem Viertel eine lebendige, zugleich aber angenehme und nachbarschaftliche Atmosphäre.

Auch für Familien ist die Infrastruktur sehr gut: Mehrere Kindergärten sowie zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium befinden sich im Stadtteil und sind in kurzer Zeit erreichbar. Damit bietet Eibach ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.

Insgesamt vermittelt die Lage ein Bild von solidem, ruhigem Wohnen am grünen Stadtrand: ein Viertel, in dem Familien, Paare und langjährige Bewohner Tür an Tür leben, wo Kinder auf den Gehwegen spielen und wo der Weg ins Grüne oft nur ein paar Minuten dauert.

























# 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.

