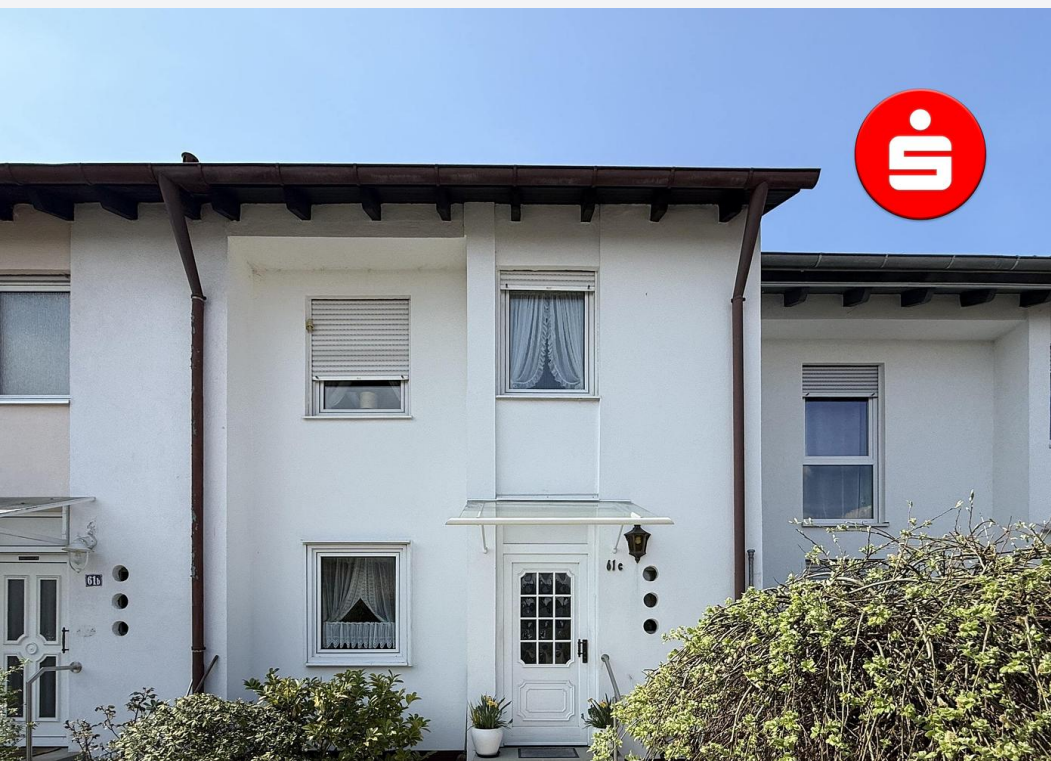




90451 Nürnberg

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten in Eibach



398.000 €

Kaufpreis

86 m²

Wohnfläche

172 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m ²
Grundstücksfläche	172 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	30.04.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Kaufpreis / qm	4.627,91 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.03.2026
gültig bis	10.03.2036
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	183,60
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1964
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- Wohnfläche: ca. 86 m²
- 3 Zi zzgl. DG
- Grundstücksfläche: ca. 172 m²
- Baujahr: 1964
- Ölzentralheizung, 1999 installiert, 2025 geprüft und mit neuer Ölpumpe versehen
- Kunststoff-Isolierglas 2-fach von 1990 überall elektrische Außenrollläden
- Dachform: Satteldach, erneuert 1989
- Tageslichtbad mit Fußbodenheizung, Eckwanne mit Dusche, Gäste-WC
- Vollunterkellert mit Waschkeller, Vorratsraum, Partyraum
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Garten



Beschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil von Nürnberg-Eibach, umgeben von grünen Flächen und einer gut entwickelten Infrastruktur. Das Haus wurde 1964 errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gepflegte Ausstattung.

Mit seinen drei Zimmern und dem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Wert auf ein funktionales und komfortables Zuhause legen. Die Wohnfläche erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss, während das Dachgeschoss zusätzlichen Raum für flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie ein Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbybereich, schafft. Der Kellerbereich bietet praktische Stauflächen und Platz für Vorräte oder Hobbys.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Eingangsbereich, von dem aus die Wohnräume optimal erschlossen werden. Die Küche ist funktional gestaltet und durch eine praktische Durchreiche mit dem Essbereich verbunden. Eine gemütliche Eckbank im Wohnzimmer schließt direkt an diese Durchreiche an und schafft eine einladende Atmosphäre. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich, mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Terrasse ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet, die den Aufenthalt im Außenbereich besonders komfortabel macht.

Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Das Tageslichtbad wurde modernisiert und verfügt über eine Kombination aus Wanne und Dusche sowie einer Fußbodenheizung. Vom zweiten Zimmer führt eine Raumsparntreppe in das ausgebaute Dachgeschoss, das weiteren Wohnraum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Dachkonstruktion wurde 1989 erneuert, das Dachgeschoss 1992 ausgebaut. Die Fenster bestehen aus Kunststoff-Isolierglas und sind mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet, die für angenehme Lichtverhältnisse und Schutz sorgen.

Keller und Außenbereich:

Der Keller ist voll unterkellert und umfasst Waschkeller, Vorratsraum und Partyraum – ideal für zusätzlichen Stauraum oder Freizeitaktivitäten. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, bietet aber ausreichend Platz für Spiel, Freizeit oder kleine Gartengestaltungen.

Insgesamt vermittelt das Haus ein sehr gepflegtes Bild, mit durchdachtem Raumkonzept, komfortabler Ausstattung und einem Außenbereich, der das Wohngefühl abrundet. Die Lage in einer ruhigen, familienfreundlichen Straße von Eibach, nahe Rednitzgrund, Faberwald sowie Schulen und Kindergärten, unterstreicht die Attraktivität für Familien.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer guten und ruhigen Wohngegend im Nürnberger Stadtteil Eibach. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, was eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre schafft.

Für Familien bietet der Stadtteil ideale Voraussetzungen: Die Eibacher Grundschule und die Eva-Seligmann-Schule sind schnell erreichbar, und auch Kindertagesstätten befinden sich in der Nähe. Naturnahe Erholung ist durch die unmittelbare Nähe zum Rednitzgrund und zum Faberwald gewährleistet. Spaziergänge, Jogging oder Freizeitaktivitäten im Grünen sind hier problemlos möglich.



Die Infrastruktur des Stadtteils ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig ist Eibach verkehrstechnisch günstig gelegen: Öffentliche Verkehrsmittel und Straßenanbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Nürnberger Stadtzentrums sowie der angrenzenden Städte Fürth und Erlangen.

Insgesamt verbindet Eibach Ruhe, Naturnähe und familienfreundliche Umgebung mit einer sehr guten Anbindung.































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.