



90425 Nürnberg

## Großes REH mit Ausbaureserve in Thon

**635.000 €**

Kaufpreis

**155 m²**

Wohnfläche

**569 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de**Flächen & Zimmer**

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 155 m² |
| Grundstücksfläche | 569 m² |
| Zimmer            | 6      |
| separate WCs      | 1      |
| Terrassen         | 1      |

**Allgemeine Infos**

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 27.02.2026 |

**Zustand**

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1970  |
| Verkaufstatus | offen |

**Preise & Kosten**

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 635.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

**Energieausweis**

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 19.08.2024  |
| gültig bis           | 18.08.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1969        |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 320,90      |
| Primär-Energieträger | Öl          |



## Ausstattung

### Allgemein

|             |   |
|-------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC    | ✓ |

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Dieses großzügige Reihenendhaus aus dem Baujahr 1970 bietet mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von 569 m<sup>2</sup> viel Raum für Familien, die Platz zur Entfaltung suchen. Mit insgesamt sechs Zimmern eröffnet sich ein vielseitiges Raumangebot – ideal für mehrere Kinder, Homeoffice oder individuelle Hobbys. Durch die Lage als Endhauses profitieren Sie von zusätzlicher Privatsphäre und einem angenehm großen Gartenbereich.

Das Haus befindet sich überwiegend im gepflegten Originalzustand und bietet damit eine hervorragende Basis für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Bereits erneuert wurden die Kunststofffenster im Jahr 2007 sowie die Ölzentralheizung im Jahr 1998. Zwei Bäder sorgen für Alltagstauglichkeit, während der großzügige Dachboden zusätzliches Ausbaupotenzial bietet und weiteren attraktiven Wohnraum schaffen kann.

Die sonnige Südterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und profitiert von einer angenehmen Lichtausrichtung. In südlicher Richtung verläuft die Nürnberger Ringbahn, welche nach aktuellem Kenntnisstand nur sehr selten im Güterverkehr genutzt wird; nächtliche Fahrten finden nach vorliegenden Informationen nicht statt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit reichlich Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Einzelgarage rundet das Angebot komfortabel ab.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf, die ein solides Haus mit großem Grundstück suchen und Freude daran haben durch Modernisierung und Renovierung ihr ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

## Lage

Das angebotene Reiheneckhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage im Nürnberger Norden (90425) und überzeugt durch eine angenehme Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Umfeld. Das gewachsene Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer guten Nachbarschaftsstruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe und gewährleisten eine gute Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile.

Die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der schnellen Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen.

Die Lage verbindet somit Wohnqualität mit praktischer Infrastruktur. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Adresse für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide und gefragte Wohnlage legen.

















































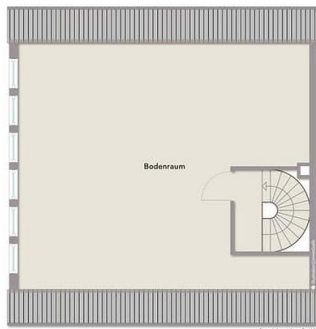


Exemplar, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstäblich





# 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.

