



91244 Reichenschwand

Schönes Wohnhaus mit großem Grundstück -
Reichenschwand



549.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

1292 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	1.292 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelltdatum	04.11.2025
gültig bis	03.11.2035
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	130,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

verfügbar ab	März 2026
--------------	-----------



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2023
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Bauweise

Fertigteilbausweise	✓
---------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

ca. 140 m² Wohnfläche mit einer großen Terrasse - zwei Wohnebenen EG + ca. 45 m² Nutzfläche im Souterrain + großer Dachboden - Sauna - Abstellbereich - Fertighaus der Fa. Nordhaus - Bj. 1972 - laufende Modernisierungen - ÖZH mit Brennwerttechnik Bj. 2014 - hochwertiger Kaminofen im Wohn-Essbereich Bj. 2024 - Erneuerung Außentreppe 2013, Erneuerung Terrasse 2025 - verschiedene Fenstertypen: Holz- bzw. Kunststoff - Modernisierung OG inkl. Bad 2021/23 - gepflegte Parkett bzw. Fliesenböden - eingewachsenes Grundstück mit altem Baumbestand und vielen Obstbäumen - Garage und KFZ-Stellplatz - Gartenhaus - frei ab März 2026



Beschreibung

Das 1972 erbaute Fertighaus liegt am Ende einer Sackgasse. Das untere Geschoß wurde in Massivbauweise, das obere Geschoß in Holzständerbauweise errichtet. Das Wohnhaus wurde regelmäßig modernisiert und stellt sich in sehr gepflegtem Zustand dar. Auf zwei Ebenen stehen ca. 140 m² Wohnfläche mit 3,5 Zimmern, zwei Bädern, zwei separaten WCs und einer großen Terrasse zur Verfügung. Zusätzlich gibt es im Souterrain des Hauses noch verschiedene Funktionsräume und ein großes Bad mit Sauna.

Den Mittelpunkt dieses sehr attraktiven Hauses stellt im EG der geräumige Wohnbereich mit großem Panoramafenster, dekorativen Kamin und zusätzlichem Essbereich mit Platz für einen großen Tisch dar. Die 2015 mit einer modernen EBKÜ ausgestattete Küche besticht vor allem durch eine Kücheninsel, einen Induktionsherd und eine hochwertige Arbeitsplatte aus Naturstein. Das große Schlafzimmer, das 2021 modern gestaltete Tageslichtbad mit komfortabler Dusche und ein separates Gäste-WC vervollständigen das EG. Der Eingangsbereich wurde ebenfalls 2021 modernisiert und mit stylischem Schuhschrank und praktischem Einbauschrank für die Garderobe ergänzt.

Das Souterrain des gepflegten Hauses ist durch seine Raumhöhe sehr gut nutzbar. Ein sonniges Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, ein kleineres Arbeits- oder Ankleidezimmer, ein zweites WC mit genug Platz für Waschmaschine und Schrank sowie ein großes Bad mit Badewanne, großer Dusche und einer 2013 eingebauten Sauna erhöhen zusätzlich den Wohnwert der Immobilie. Der praktische Abstellraum (Speisekammer) und der Heiz- bzw. Tankraum runden die Flächen des Hauses ab. 2022 wurde ein technisch aktueller Sicherungskasten eingebaut, um als weiteres Highlight den Anschluss für ein Notstrom-Aggregat zu ermöglichen.

Die Heizung erfolgt über eine ÖZH mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2014, im Jahr 2024 wurde zusätzlich im Wohn-/Esbereich ein hochwertiger Kaminofen eingebaut. Das Gesamtbild des Hauses mit Parkett bzw. Fliesenböden vermittelt ein modernes und naturnahes Lebensgefühl.

Das außerordentlich attraktive Grundstück mit einer Größe von 1.292 m² in sehr ruhiger Lage am Ortsrand von Reichenschwand im Ortsteil Oberndorf eignet sich insbesondere für ruhesuchende Naturliebhaber, Hundebesitzer, Paare, Kleinfamilien und Gartenfreunde. Der große Garten mit Rasenfläche, altem Baumbestand sowie jungen Obstbäumen, Stauden und Blumen bietet zudem Raum für Gemüseanbau oder auch einen großen Swimmingpool. Der Freisitz mit Blick auf den Wald bietet einen weiteren Platz für eine Lounge. In dem romantischen Gartenhättchen lassen sich die Gartengeräte komfortabel unterbringen. Auf dem Grundstück befinden sich zu jeder Tages- und Jahreszeit Sonnen- und auch Schattenplätze zum Entspannen. Etwa 100 Meter vom Grundstück schließt sich das Wандgebiet der Hersbrucker Schweiz an.

Die Garage, der große KFZ-Stellplatz sowie der Dachboden mit ausreichendem Stauraum vervollständigen diese attraktive Immobilie. Sie wird aktuell noch durch die Eigentümer bewohnt und steht ab März 2026 frei zum Bezug.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

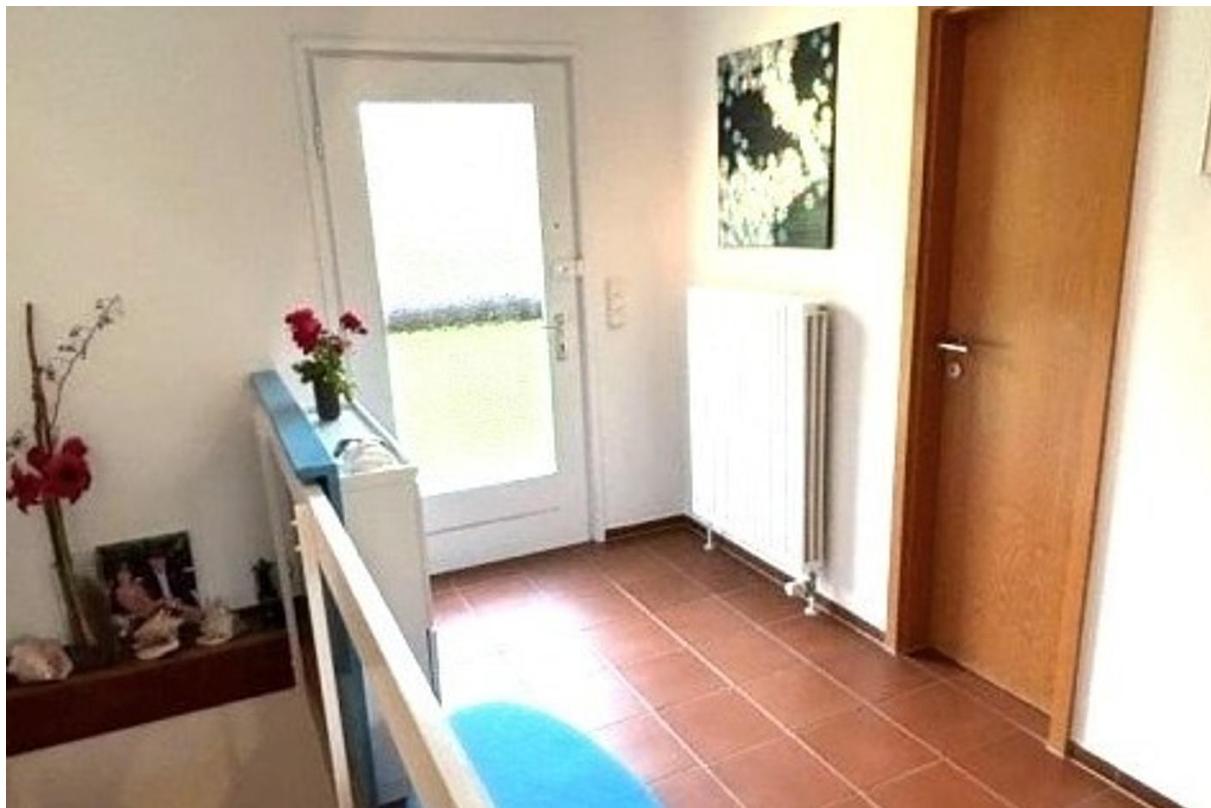
Reichenschwand - Ortsteil Oberndorf - ruhige Ortsrandlage in der Hersbrucker Schweiz - gute Infrastruktur - Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten in sehr gut erreichbarer Nähe, kurze Wege zur Bahnstation bzw. zum Autobahnanschluss A 9 - 30 Autominuten ins Zentrum von Nürnberg - reizvolle Umgebung mit hohem Freizeitwert



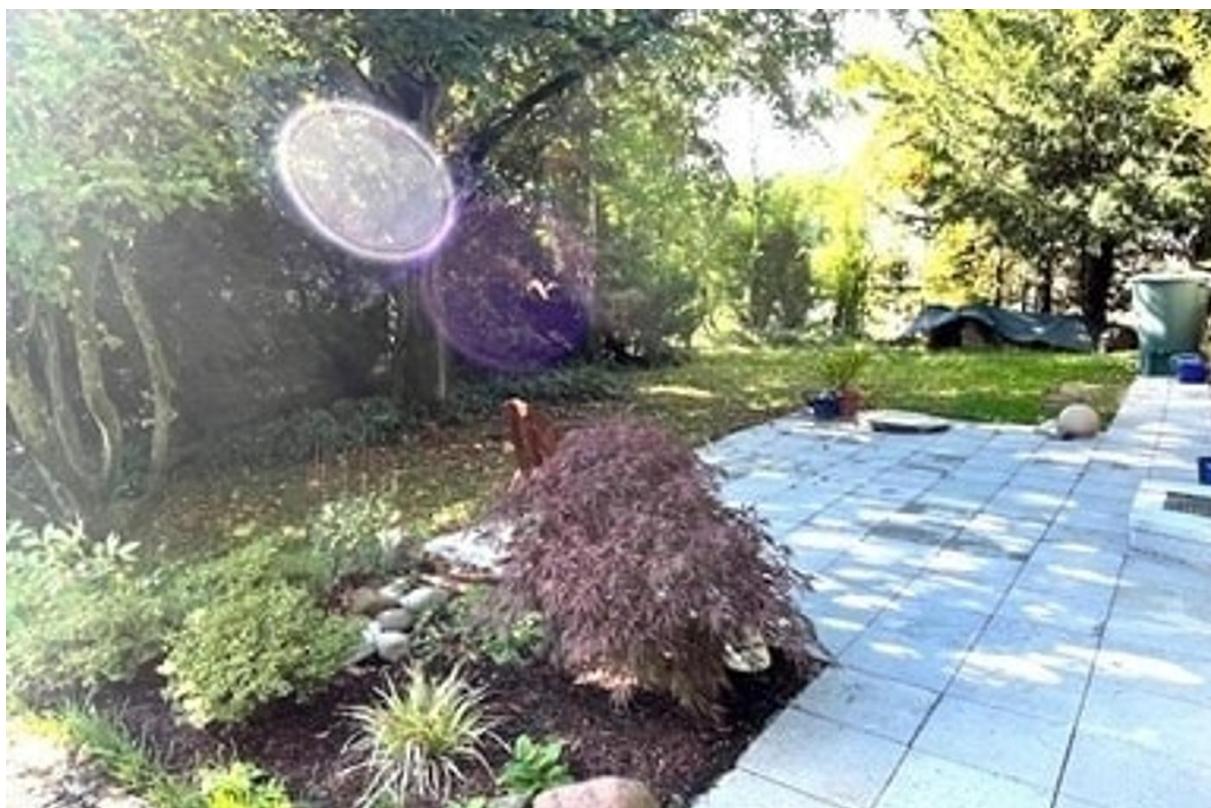






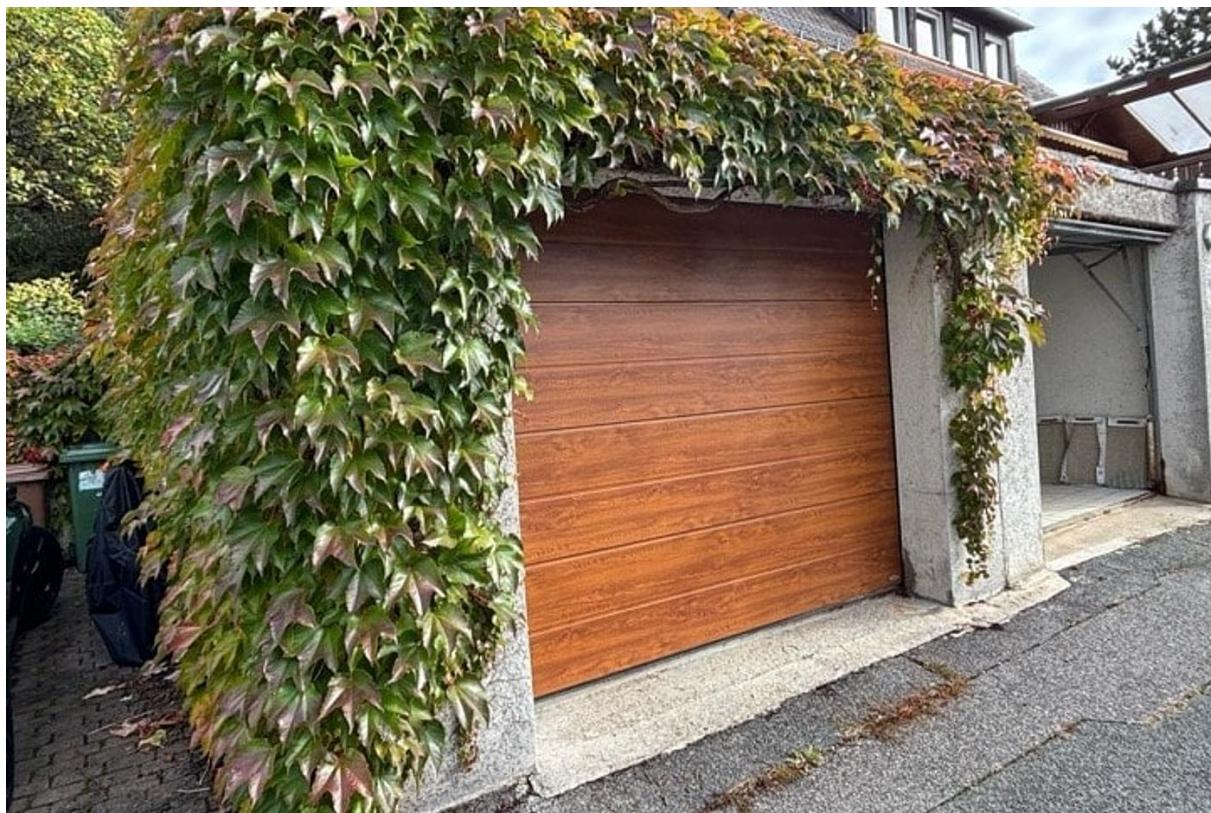






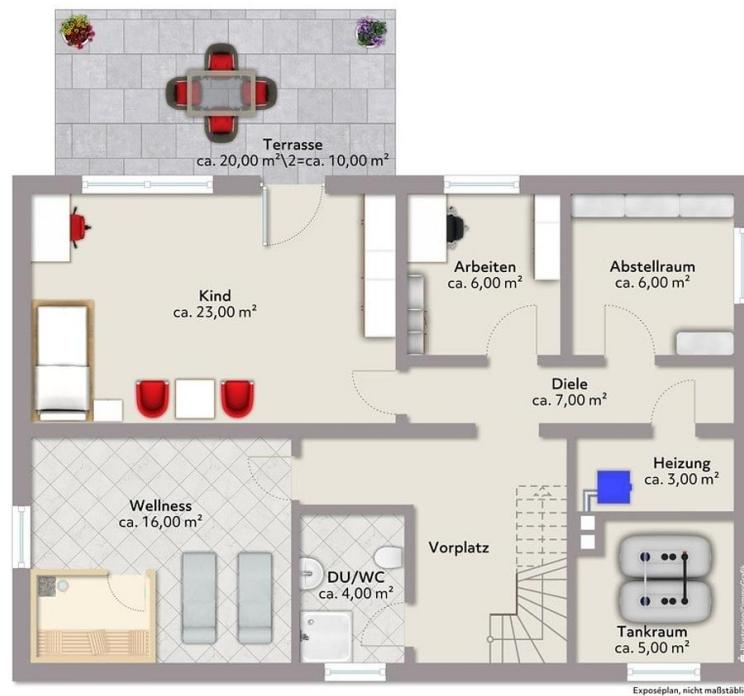








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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.



 Sparkasse
Nürnberg