90451 Nürnberg

HEGERICH: Familienglück auf drei Wohnebenen – mit Garten, Balkon und Garage



445.000 €
Kaufpreis

164 m²
Wohnfläche

212 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164 m²
Gesamtfläche	180 m²
Grundstücksfläche	212 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.11.2026
gültig bis	24.11.2036
Baujahr (Haus)	1980
Endenergiebedarf	158.7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1980
- Ca. 164m² Wohnfläche
- Ca. 212m² Grundstücksfläche
- Terrasse und Balkon
- Kleiner Garten mit Gartenhäuschen als Stauraum
- Eigene Garage
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Geräumiges Dachgeschoss mit Duschbad
- Gäste-WC
- Nutzräume im Keller
- Separate Küche mit Einbauküche
- Familienfreundliche Aufteilung mit insgesamt fünf Räumen
- Ruhige Wohnlage

Beschreibung

Dieses im Jahr 1980 errichtete Reihenmittelhaus in Nürnberg bietet mit insgesamt fünf Zimmern und ca. 164m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und zusätzlichen Nutzflächen im Kellergeschoss vielfältige Möglichkeiten für die individuellen Wohnbedürfnisse einer Familie. Verteilt auf drei Wohnebenen überzeugt die Immobilie mit einer angenehmen Kombination aus gemeinschaftlichen Wohnbereichen, persönlichen Rückzugsorten und ausreichend Platz für den Alltag.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein funktional gestalteter Eingangsbereich. Auf der linken Seite befindet sich das Gäste-WC, während eine dahinterliegende Nische Platz für eine Garderobe bietet. Auch auf der gegenüberliegenden Seite stehen zusätzliche Stellmöglichkeiten zur Verfügung.

Rechter Hand gelangen Sie in die separate Küche, die derzeit mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus sowie über einen weiteren Zugang vom Flur erreichen Sie den Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Hier lässt sich das gemeinsame Familienleben wunderbar gestalten – ob bei gemütlichen Abenden oder geselligen Stunden mit Freunden. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den angrenzenden kleinen Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Über die Treppe erreichen Sie das erste Obergeschoss, in dem sich drei Schlafzimmer befinden. Diese lassen sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen. Das mittlere Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet damit einen zusätzlichen Rückzugsort an der frischen Luft. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Badewanne.

Ein besonderes Platzangebot erwartet Sie im Dachgeschoss. Hier befindet sich ein großzügig geschnittenes Zimmer, das unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als geräumiges Jugendzimmer, privater Rückzugsbereich oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Fläche lässt sich an verschiedene Lebenssituationen anpassen. Die mögliche Einrichtung einer kleinen Küchenzeile bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Ein separates Duschbad auf dieser Etage rundet das Raumangebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit praktischen Flächenreserven. Drei weitere Nutzräume bieten vielseitige Möglichkeiten, beispielsweise zur Aufbewahrung, als Hobbybereich oder für hauswirtschaftliche Zwecke. Ergänzend steht ein separater Heizungsraum zur Verfügung.

Eine zum Haus gehörende Garage vervollständigt dieses Immobilienangebot.

Mit seinen fünf Zimmern, den zusätzlichen Nutzflächen, zwei Badezimmern, einem Gäste-WC sowie Terrasse, Garten und Balkon bietet dieses Reihenmittelhaus ein vielseitiges Zuhause für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und eine klare Aufteilung der Wohnbereiche legen.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Nürnberger Stadtteil Maiach, südwestlich der Innenstadt. Die Lage zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnbebauung und gewerblich geprägten Bereichen aus und bietet eine gute Anbindung an das Stadtgebiet sowie die umliegende Metropolregion.

Für die täglichen Besorgungen stehen insbesondere in den benachbarten Stadtteilen Eibach und Werderau verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und weitere Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung und ergänzen die Infrastruktur für den Familienalltag.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Berufspendler als auch für Familien von Vorteil. Bushaltestellen befinden sich im näheren Umfeld. Der S-Bahnhof Nürnberg-Eibach bietet darüber hinaus Anschluss an das regionale Schienennetz. Mit dem Auto sind die Nürnberger Innenstadt sowie weitere Stadtteile über das umliegende Straßennetz erreichbar. Die Anbindung an die Südwesttangente und den Frankenschnellweg ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit überregionaler Ziele.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der Main-Donau-Kanal sowie verschiedene Grün- und Freizeitflächen im Nürnberger Süden an. Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten lassen sich so in der weiteren Umgebung gestalten.

Insgesamt verbindet die Lage eine alltagspraktische Infrastruktur mit einer verkehrsgünstigen Position innerhalb Nürnbergs. Damit bietet das Wohnumfeld interessante Voraussetzungen für Familien und Berufstätige, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und ein Zuhause mit eigenem Garten legen.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse


59a







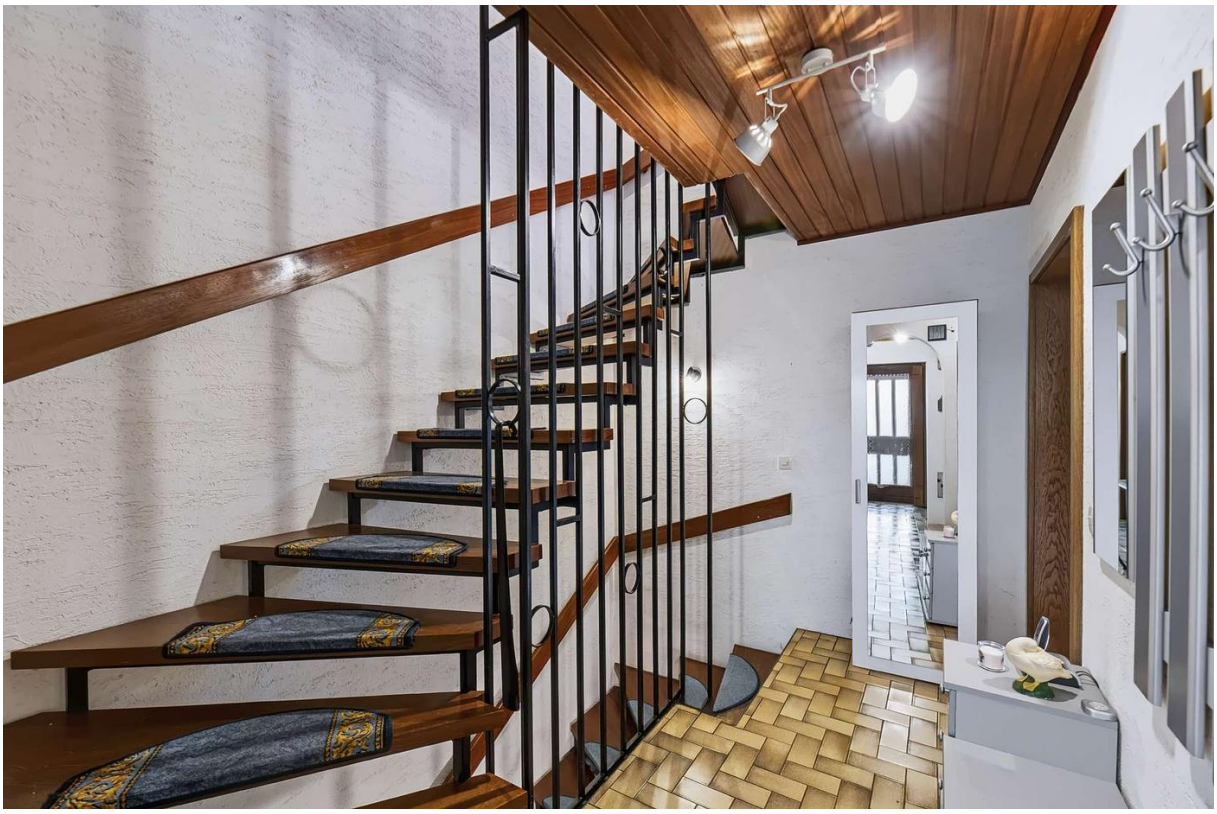
























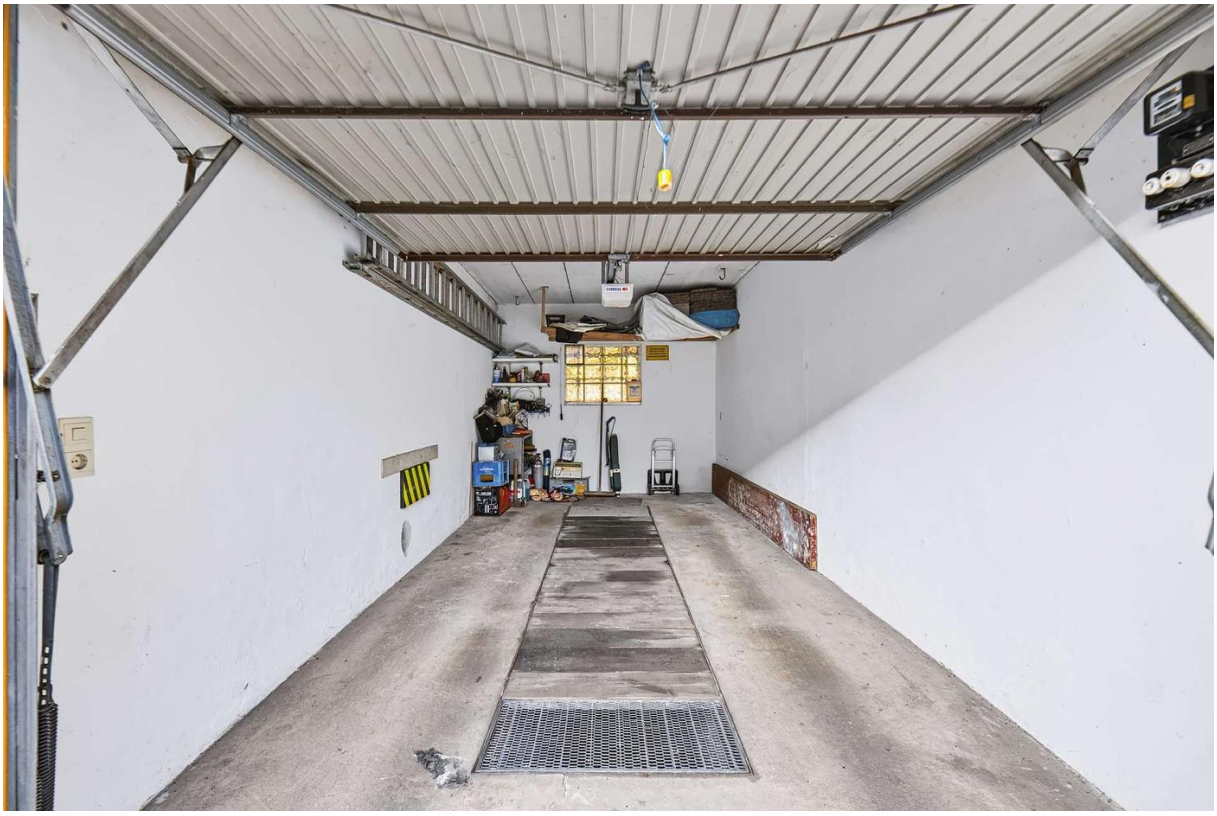







gorenje


Graupner







Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich