



90475 Nürnberg

Einfamilienhaus in Nürnberg-Fischbach in bevorzugter Wohnlage mit viel Platz



689.000 €

Kaufpreis

206 m²

Wohnfläche

487 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	206 m ²
Nutzfläche	116 m ²
Grundstücksfläche	487 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	31.10.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	689.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.04.2025
gültig bis	01.04.2035
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	211,80
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2023
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Carport	✓
Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- das Haus wurde 1980 in massiver Bauweise errichtet
- Grundstück 487 m² zuzüglich 71,5 m² Wegeanteil für Zufahrt und Garage
- Renovierung des Badezimmers im Obergeschoss 2000
- Dachwartung und -reparatur 2017
- Einbau neuer Dachflächenfenster 2022
- Einbau einer neuen Gasheizung 2023
- Fußbodenheizung
- Einbau eines neuen Waschbeckens und einer neuen Toilette in der Toilette im Obergeschoss 2023
- Einbau neuer Fenster im Schlafzimmer und Badezimmer im Obergeschoss sowie in einem der Zimmer im Erdgeschoss



Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Haus wurde in massiver Bauweise im Jahr 1980 erbaut und fertiggestellt.

Über den Windfang gelangen Sie in die Diele des Hauses. Linker Hand befinden sich der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin, welcher im Winter behagliche Wärme spendet. Anschließend gelangen Sie in den hellen Essbereich und die praktisch geschnittene Küche. Eine Öffnung von der Küche in den Essbereich wäre möglich. Sowohl vom Essbereich wie auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten.

Rechter Hand der Diele befinden sich drei weitere Zimmer, welche Sie ganz nach Ihren Wünschen zum Beispiel als Arbeits-, Gäste-, Kinder- oder auch Schlafzimmer nutzen können. Die Gästetoilette sowie ein Badezimmer runden das Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit separiertem Ankleidebereich, zwei weitere helle Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer mit Balkon sowie das zweite, große Badezimmer und eine Toilette.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben dem Waschkeller, dem Heizungsraum und einem Vorratsraum mit Außentreppe gibt es zwei große, beheizbare Hobbyräume zur individuellen Nutzung.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt. Es gibt genügend Platz zum Spielen und Toben für die Kinder sowie zur Erholung auf der sonnigen Terrasse in der Freizeit und am Feierabend.

Eine Garage und ein Carport runden dieses interessante Immobilienangebot ab.

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Wohnlage im Stadtteil Nürnberg-Fischbach.

Die Nähe zur Innenstadt, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeit- sowie Einkaufsmöglichkeiten in grüner Umgebung zeichnen diesen Stadtteil besonders aus.

Fischbach liegt im Südosten Nürnbergs im Lorenzer Reichswald und wird vom Fischbach durchflossen. Begrenzt wird der Ort durch den Lorenzer Reichswald im Westen und Norden, die Bundesautobahn 9 im Osten sowie die Bundesstraße 4 im Süden und Südwesten. In Fischbach ist der Sitz des Bürgeramts Ost, welches nahezu alle Dienstleistungen des Einwohnermeldeamtes anbietet. Zusätzlich verfügt Fischbach über eine Stadtteilbücherei und einer Grund- und Teilhauptschule sowie 2 Kindergärten. Mehrere Restaurants, Einkaufsmarkt und zwei Bäckereien sind ebenfalls direkt vor Ort zu finden.

Durch Fischbach verläuft von West nach Ost die Kreisstraße N 5 als Fischbacher Hauptstraße. Diese bindet den Ort im Westen an die B 4 (Regensburger Straße) und von ihr aus über die Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach (AS 52) an die A 9 an. Fischbach wird durch die Stadtbuslinien 54, 56 und 59 erschlossen, die auf unterschiedlichen Linienwegen zu den U-Bahnhöfen Langwasser Mitte und Langwasser Süd fahren. Am Wochenende verbindet der Nightliner N4 Fischbach mit dem Hauptbahnhof und Brunn. An der Bahnstrecke Nürnberg-Altdorf befindet sich der Haltepunkt Fischbach (b Nürnberg) der Nürnberger S-Bahnlinie S2.









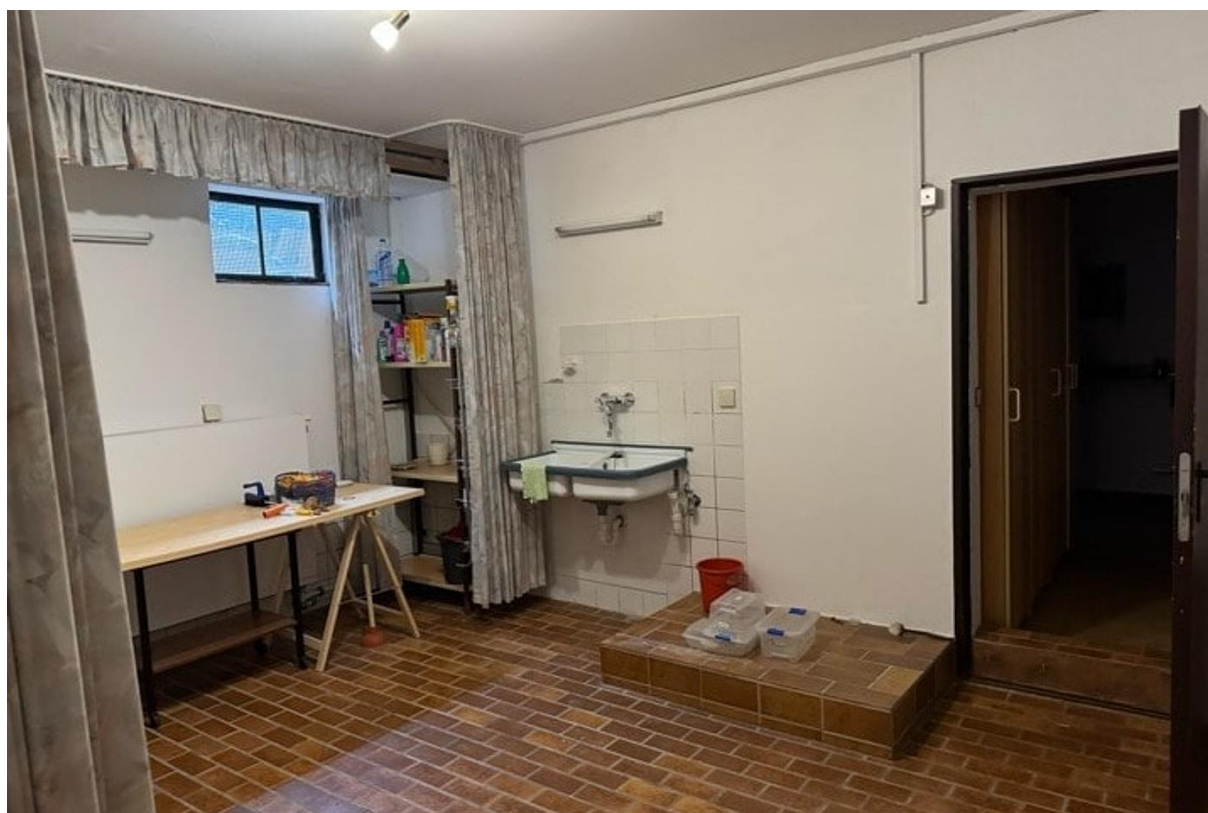




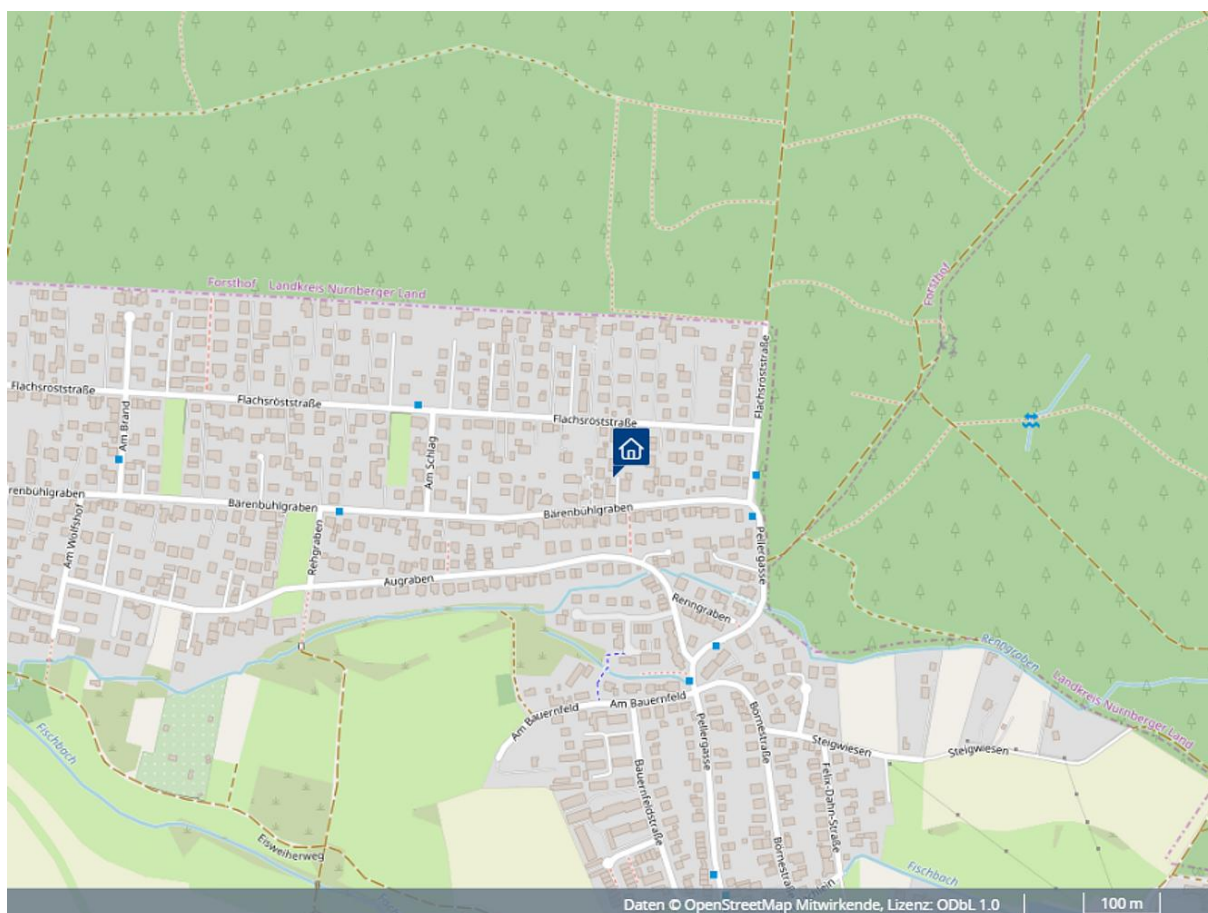
















Besichtigungsvideo in der Rubrik „Dateien“

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.

