



## 90451 Nürnberg / Eibach

# Solides Reihenmittelhaus mit viel Platz + Gestaltungspotenzial



**335.000 €**

Kaufpreis

**128 m²**

Wohnfläche

**164 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen  
Tel.: 004991811299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 128 m² |
| Grundstücksfläche   | 164 m² |
| Zimmer              | 6      |
| Schlafzimmer        | 5      |
| Badezimmer          | 1      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Stellplätze         | 1      |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1970 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 335.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1970 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Raumaufteilung funktional strukturiert

- Erdgeschoss: Einladende Diele mit Garderobennische und Gäste-WC, eine separate Wohnküche mit Blick Richtung Hauseingang sowie ein großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang.
- Obergeschoss: Ein gut möblierbares Elternschlafzimmer mit eigenem Balkon, zwei weitere Zimmer für Kinder oder das Homeoffice sowie ein helles, solides Wannenbad.
- Spitzboden: Tagesbelichteter Treppenaufgang, zwei Räume zum Ausbau, die sich wunderbar als Jugendbereich, Büro oder Fitnessraum eignen.
- Untergeschoss: Nutzfläche im Hausanschlussraum sowie ein großer, voll beheizter Hobbykeller für Freizeit, Werkstatt oder Lagerplatz, ein Heizungsraum.

Ausstattung / Renovierungsbedarf im Überblick

- Fenster: Pflegeleichte, langlebige Kunststofffenster im gesamten Haus.
- Renovierung: Einzugsbereit für kosmetische Auffrischungen oder größere Projekte je nach Geschmack.
- Heizung: Zuverlässige Gas-Zentralheizung und gemütlicher Kaminofenanschluss.
- Sanitär: Helles Tageslichtbad mit Badewanne (OG) und separates Gäste-WC (EG).
- Außenbereich: Südwest-Terrasse, Balkon, pflegeleichter Garten und praktisches Gartenhäuschen.
- Nutzfläche: Großer, beheizter Hobbykeller sowie ein separater Anschlussraum.
- Parken: Sichere Einzelgarage inklusive.
- Renovierungsbedarf: Elektrik, Malerarbeiten, Fußböden, Balkonbrüstung, Außenanlagen



## Beschreibung

Charmantes Reihennittelhaus mit Ausbaupotenzial

Dieses einladende, 1970 erbaute Reihennittelhaus in der Morgensternstraße 89 in Nürnberg-Eibach ist ein echtes Raumwunder für Familien und Paare. Es vereint eine solide Bausubstanz mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten in einer tollen, gewachsenen Nachbarschaft.

Das Haus überzeugt mit seinem klassischen Zuschnitt: Ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Kaminofenanschluss bildet das gemütliche Herzstück im Erdgeschoss, direkt erweitert durch die sonnige Südwest-Terrasse und dem pflegeleichten Garten.

Der voll unterkellerte Bau bietet mit einem beheizten Hobbyraum reichlich Platz für Freizeit oder Homeoffice, während der flexibel ausbaubare Spitzboden mit einem unverbaubaren Ost-Ausblick begeistert.

Das Objekt ist bereits mit modernen Kunststofffenstern ausgestattet und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Hier können Sie direkt mit kosmetischen Renovierungen Ihren eigenen Stil einbringen – je nach Geschmack und Vorhaben bietet die solide Substanz aber auch die perfekte Basis für größere Modernisierungen.

Im Garten wartet zudem ein praktisches Gartenhäuschen auf Ihre Gartengeräte oder den Grill.

Eine eigene Einzelgarage macht das Angebot komplett.

## Lage

Ruhiges Wohnen im grünen und familienfreundlichen Eibach

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und etablierten Wohngegend im beliebten Nürnberger Stadtteil Eibach. Die Morgensternstraße zeichnet sich als verkehrsberuhigte Anliegerstraße (Tempo-30-Zone) aus, was für eine hohe Lebensqualität, Privatsphäre und ein sicheres Umfeld für Familien sorgt. Eibach verbindet auf perfekte Weise die Nähe zur Natur mit einer hervorragenden urbanen Infrastruktur.

Infrastruktur & Nahversorgung

- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Entlang der Eibacher Hauptstraße finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie abwechslungsreiche Gastronomieangebote. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich direkt im Stadtteil und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Freizeit & Erholung

- Die Lage bietet einen hohen Freizeitwert: Das nahegelegene Rednitztal sowie der Steinbrüchlein-Wald laden zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein.
- Auch Sportvereine und Spielplätze sind im direkten Umfeld schnell zu erreichen.

Verkehrsanbindung



- Öffentlicher Nahverkehr: Der S-Bahnhof Nürnberg-Eibach sowie verschiedene Buslinien bieten eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Nürnberger Innenstadt (ca. 10–15 Minuten Fahrtzeit).
- Auto: Über die nahegelegene Bundesstraße B2 (Anschluss Hafen-Ost) besteht eine exzellente und schnelle Anbindung an das Kreuz Nürnberg-Süd sowie die Autobahnen A73, A6 und A9. Die Innenstadt von Nürnberg ist in ca. 15 Autominuten erreichbar.



























