



90455 Nürnberg

Großzügiges Wohnen für die ganze Familie



510.000 €

Kaufpreis

137 m²

Wohnfläche

384,5 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137 m ²
Grundstücksfläche	384,5 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	17,28 m ²
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2027
Ab-Datum	01.01.2027
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	510.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.06.2026
gültig bis	29.06.2039
Baujahr (Haus)	1971
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	143,90



Zustand

Baujahr	1971
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- 2 Garagen und Stellplätze davor
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Reiheneckhaus
- Bj. ca. 1971
- ca. 137,11 m² Wohnfläche inkl. ca. 16,35 m² anteilige Terrassenflächen
- ca. 384,50 m² Grundstück inkl. Garage und Garagenhof
- 5 Zimmer inkl. ausgebautem Dachstudio
- damaliger Bauträger: EIWO-Bau
- Massivbauweise
- Gäste-WC im EG
- Tageslichtbad mit Wanne im OG
- 2. Tageslichtbad mit Dusche im DG
- sep. WC im DG
- Balkon im OG
- Holzisoliertglasfenster (1993)
- neue Gaszentralheizung mit Wasserstoffoption (2025)
- überdachte Südterrasse
- praktischer Freisitz
- gepflegter und großzügiger Garten



- voll unterkellert
- Garage mit Strom und Licht direkt am Haus
- Stellplätze davor
- Einzelfertigarage im Garagenhof



Beschreibung

Dieses gepflegte Reiheneckhaus wurde ca. 1971 von dem damaligen Bauträger EIWO-Bau in solider Massivbauweise errichtet und präsentiert sich heute als attraktives Zuhause mit durchdachtem Grundriss und großzügigen Außenflächen. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 137,11 m² inklusive anteiliger Terrassenflächen von ca. 16,35 m² und bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter ein ausgebautes Dachstudio, das vielfältig nutzbar ist – beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Das Grundstück umfasst ca. 384,50 m² inklusive Garage und Garagenhof und überzeugt durch eine angenehme Größe sowie eine gute Nutzbarkeit. Der gepflegte und großzügig angelegte Garten bietet viel Platz zur Erholung und wird durch eine überdachte Südterrasse sowie einen praktischen Freisitz ergänzt, wodurch unterschiedliche Aufenthaltsbereiche im Freien geschaffen werden. Im Obergeschoss befindet sich zudem ein Balkon, der zusätzlichen Außenraum mit Blick ins Grüne bietet.

Im Inneren überzeugt die Immobilie mit einer funktionalen Raumaufteilung sowie zwei Tageslichtbäder, die sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. Die Fenster wurden 1993 durch Holzisolierglasfenster ersetzt und tragen zu einem verbesserten Wohnkomfort bei. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen.

Die technische Ausstattung wurde durch eine neue Gaszentralheizung aus dem Jahr 2025 modernisiert, die bereits über eine Wasserstoffoption verfügt und damit zukunftsorientiert ausgelegt ist. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage mit Strom- und Lichtanschluss direkt am Haus sowie zusätzliche Stellplätze davor. Ergänzend steht im Garagenhof eine Einzelfertigarage zur Verfügung, die weiteren praktischen Stauraum oder Parkmöglichkeiten bietet.

Insgesamt handelt es sich um ein solides, gut gepflegtes Reiheneckhaus mit attraktiven Außenflächen, zeitgemäßer Heiztechnik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in einer klassischen Massivbauqualität.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Nürnberger Stadtteil Herpersdorf. Herpersdorf gehört zusammen mit den benachbarten Ortsteilen Gaulnhofen, Pillenreuth, Worzeldorf und Weiherhaus zu den besonders beliebten Wohngebieten im Nürnberger Süden, direkt an der Grenze zu Roth und Schwabach. Die Lage verbindet die Vorteile eines naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Wohnumfeld:

Herpersdorf und die umliegenden Ortsteile zeichnen sich durch ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen, die für Erholung und Freizeitgestaltung ideal geeignet sind. Zahlreiche Spazier- und Fahrradwege, kleine Parks und naturnahe Rückzugsorte bieten eine hohe Lebensqualität und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Infrastruktur und Versorgung:

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Für medizinische Versorgung sorgen Haus- und Fachärzte in der Umgebung. Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen sind ebenfalls hervorragend vertreten: mehrerer Kindergärten und die Beckmann-Grundschule befinden sich in kurzen Entfernungen, was die Lage besonders familienfreundlich macht.



Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg, deren Haltestellen zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar sind. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen (A3 und A73) ist eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in die umliegenden Städte Roth, Schwabach und Fürth gewährleistet.

Freizeit und Naherholung:

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Grünflächen und die angrenzende Natur laden zu Spaziergängen, Jogging oder Radtouren ein. Kulturelle Einrichtungen, Sportvereine und Gastronomieangebote runden das Angebot ab und machen den Stadtteil zu einem lebenswerten Standort für Familien, Paare und Berufstätige.

Fazit:

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Lage in Herpersdorf, die hervorragende Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung. Hier finden Sie eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischem Komfort. Lassen Sie sich von dieser bevorzugten Lage begeistern!





















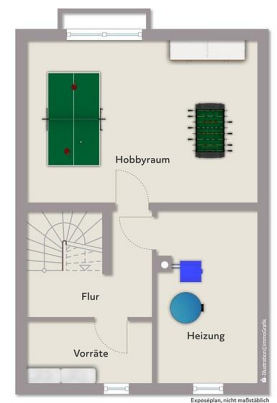
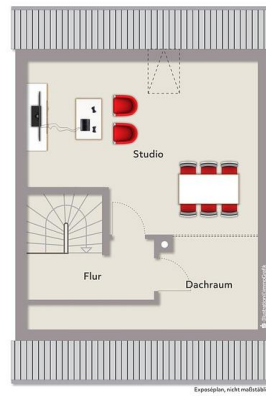
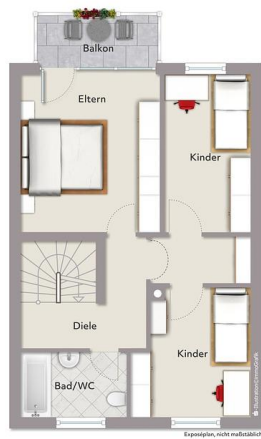














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.