



**90451 Nürnberg**

# Repräsentatives Einfamilienhaus in Nürnberg-Eibach



**1.199.000 €**

Kaufpreis

**203 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**953 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	203 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	953 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	29.08.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.199.000 €
Kaufpreis / qm	5.906,69 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.01.2024
gültig bis	16.01.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2011
Energieverbrauchskennwert	80,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2011
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
  
- Baujahr ca. 2011
- ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 953 m<sup>2</sup> Grund
- beheizbarer Außenpool
- 6 Zimmer
- 3 Bäder
- separates Gäste-WC
- Gaszentralheizung aus 2011
- elektrische Toreinfahrt
- eigener Brunnen zur Bewässerung des Grundstücks



## Beschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2011, besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> und liegt auf einem weitläufigen, ca. 953 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Schon beim Betreten des Hauses durch die einladende Diele spürt man die durchdachte Raumaufteilung und den mediterranen Flair.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der Flur im südländischen Stil, der Zugang zu weiteren Räumen bietet. Neben einem Gäste-WC finden Sie einen praktischen Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum. Geradeaus betreten Sie ein lichtdurchflutetes (Kinder-) Zimmer mit eigenem, angrenzendem Bad.

Der offene und weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein. Die angrenzende, moderne Küche ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zum Außenbereich, ebenso wie das Wohnzimmer. Von diesem aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf den gepflegten Garten mit einem beheizbaren Pool, der mit einer Abdeckvorrichtung ausgestattet ist und somit ganzjährig genutzt werden kann. Im Garten steht Ihnen auch ein eigener Grundwasser-brunnen für die Bewässerung zur Verfügung.

Das Erdgeschoss wird durch ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad, sowie einem separaten Eingang abgerundet – perfekt geeignet für größere Kinder, als Gästezimmer oder auch für Selbständige.

Eine in Holz gearbeitete Treppe führt Sie vom Wohnzimmer in das Obergeschoss des Hauses. Hier erwarten Sie zwei großzügige Kinderzimmer, die viel Platz zum Spielen und Lernen bieten. Das Elternschlafzimmer verfügt über ausreichend Fläche zum Wohlfühlen - auch für eine Ankleide. Ein großes und modernes Badezimmer sowie ein Technikraum runden das Angebot im Obergeschoss ab.

Zum Haus gehören außerdem eine Doppelgarage auf dem Grundstück, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen im Innen- und Außenbereich und viel Platz zum idealen Zuhause für Ihre Familie.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie heute einen Termin mit uns!

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im südlichen Nürnberger Ortsteil Eibach in einer gewachsenen Wohngegend. Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Kindergarten, Sportvereine und Ärztehäuser, etc.

Zu den verschiedenen Grundschulen gibt es mit dem Sigmund-Schuckert-Gymnasium und der Peter-Henlein-Realschule auch weiterführende Schulen, die bequem fußläufig zu erreichen sind. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten erspart Ihnen oft den Weg in die Innenstadt.

Eibach besitzt einen S-Bahn-Anschluss und verschiedene Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg. Die Haltestellen befinden sich in kurzen Wegen zur Immobilie – die benachbarte U-Bahn-Station Röthenbach b. Schweinau kann in wenigen Minuten erreicht werden. Die Autobahnanbindung erfolgt über die Hafenstrasse mit ihren verschiedenen Anschlussstellen.

Genießen Sie die Vorzüge dieser attraktiven Wohnlage!



















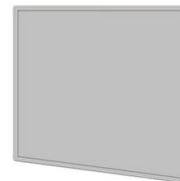












Exemplar, nicht maßstäblich



# 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.