



90475 Nürnberg

Einfamilienhaus in bevorzugter Lage in Nürnberg - Fischbach



799.000 €

Kaufpreis

250 m²

Wohnfläche

597 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m ²
Nutzfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	597 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab Herbst 2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	799.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.03.2025
gültig bis	05.03.2035
Baujahr (Haus)	1985
Endenergiebedarf	131,90
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1985
letzte Modernisierung	2003
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus! Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 250 m² mit 6 Zimmern viel Platz zum Wohlfühlen, Leben und Entspannen.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und den teils großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen.

Über die Eingangsdiele gelangen Sie ins Erdgeschoss. Hier befindet sich rechtsseitig die praktisch geschnittene Küche mit genügend Platz für einen Esstisch. Über den Flur erreichen Sie das Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtischen und WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie Ankleidezimmer.

Das Herzstück im Erdgeschoss bildet das große, helle Ess- und Wohnzimmer mit Kachelofen für gemütliche Abende und großen Fensterfronten zur teilüberdachten Terrasse sowie Zugang in den herrlichen, sonnigen Garten. Dieser ist pflegeleicht angelegt und bietet Ihnen viel Privatsphäre, genügend Raum zur Entspannung und Erholung sowie viel Platz für Kinder zum Spielen und Toben.

Über eine Marmortreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier finden Sie zwei große, helle Studioräume, individuell nutzbar. Ein weiteres Arbeits- oder Gästezimmer schließt hier an einem Raum an. Das große Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC ergänzt das Obergeschoss.

Das Haus ist voll unterkellert mit einem großen Hobbykeller, Gastherme, Vorratskeller, Anschlusskeller sowie Wasch- und Hauswirtschaftskeller. Der Keller ist mit weißer Wanne ausgestattet.

Eine Garage für Ihr Auto vervollständigt diese besondere Immobilienangebot. Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend sehr gepflegten Zustand und weist keinerlei Renovierungs- bzw. Sanierungsstau auf.

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.

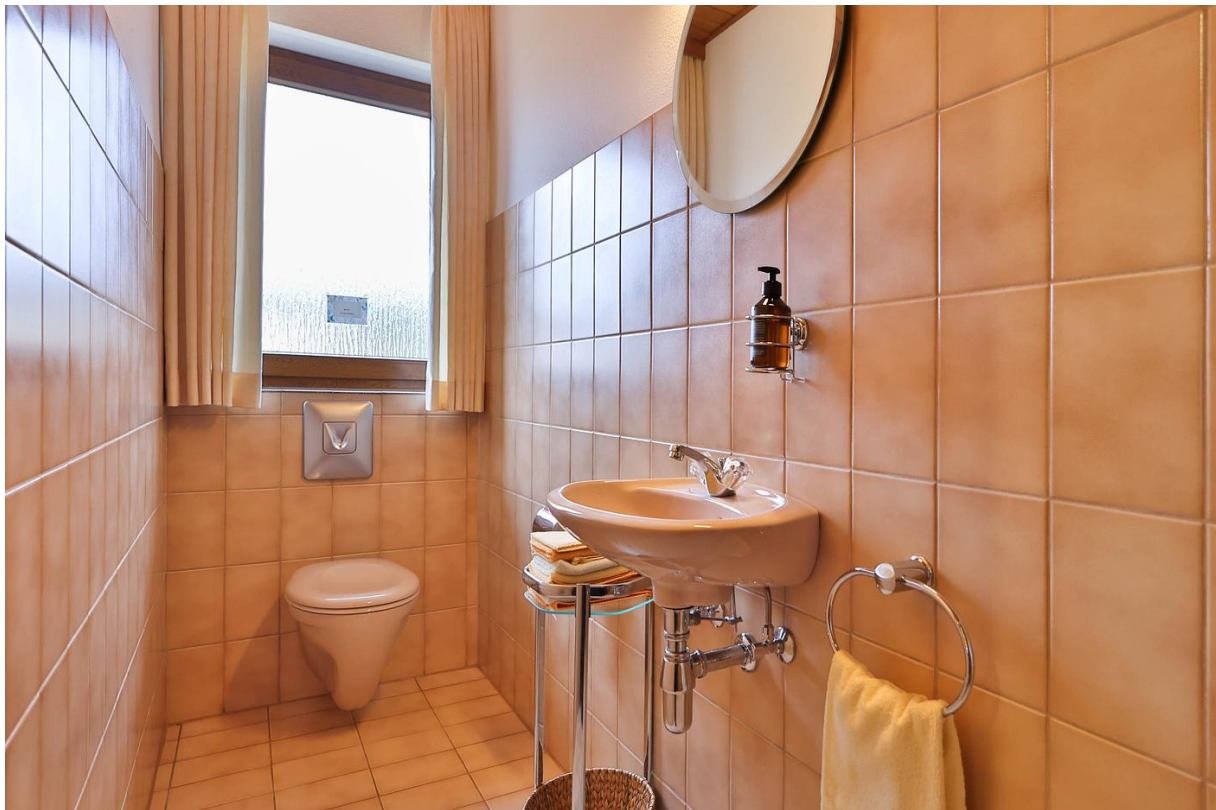
































Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

