



## 90475 Nürnberg

# Zweifamilienhaus in toller Lage mit viel Potenzial in Nürnberg - Fischbach



**640.000 €**

Kaufpreis

**292 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**779 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	292 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	105 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	779 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	30.07.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	640.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.02.2022
gültig bis	26.02.2032
Baujahr (Haus)	1971
Endenergiebedarf	209,90
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1971
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

### Dachform

Walmdach	✓
----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett



## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus wurde 1970 massiv erbaut und 1971 fertiggestellt. Im Jahr 1986 wurde das Dachgeschoss in Leichtbauweise ausgebaut. Es bietet sehr viel Platz und Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung.

Im Erdgeschoss empfängt Sie die große Wohndiele mit gemütlichem Kachelofen, angrenzend gelangen Sie ins lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und dem schönen sonnigen Garten. Die Küche ist praktisch geschnitten mit angrenzender Speise. Zwei Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und ein Schlafzimmer mit Ankleide befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Das Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Waschtisch sowie das separate WC vervollständigen diese Wohneinheit.

Das Dachgeschoss können Sie über den Flur im Erdgeschoss sowie über einen separaten Eingang erreichen. Wegen einem bereits behobenen Wasserschaden sowie Marderschaden wurde das Dachgeschoss teilweise entkernt bzw. Wände freigelegt. Hier bietet sich die Möglichkeit, die Räume individuell neu zu gestalten.

Das Haus ist voll unterkellert. Zwei Räume verfügen über Tageslicht und Heizung und können zusätzlich als Wohn- oder Hobbyräume genutzt werden. Des Weiteren verfügt das Objekt über mehrere Nutzkellerräume, Waschkeller, Heizkeller und ein zusätzliches WC sowie einen Aufgang in den Garten.

Im Garten befindet sich ein 2009 erbauter Carport sowie eine Garage aus dem Ursprungsbaujahr mit vorgelagertem Carport und einem angebauten Geräteraum.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand. Hier haben Sie alle Möglichkeiten, in toller Wohnlage Ihren Wohntraum für eine oder zwei Familien oder als Mehrgenerationenhaus zu verwirklichen.

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. 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.

