## 90451 Nürnberg / Eibach

# GROSSES REIHENMITTELHAUS IN EIBACH MÖCHTE GEKAUFT WERDEN

**465.000 €**
Kaufpreis

**135 m²**
Wohnfläche

**315 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**
Michael de Rossi
Tel.: +4991228790861
perlen@derossi-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 135 m² |
| Nutzfläche | 30 m² |
| Grundstücksfläche | 315 m² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Wohn-/Schlafzimmer | 3 |
| Gartenfläche | 200 m² |
| Stellplätze | 1 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 465.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% aus dem |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 18.02.2035 |
| Baujahr (Haus) | 1966 |
| Endenergiebedarf | 231.00 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | G |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1966 |
| letzte Modernisierung | 1991 |
| Verkaufstatus | offen |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

| Bad | |
|---|---|
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

| Küche | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

## Beschreibung

Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1966 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im beliebten Nürnberger Stadtteil Eibach und bietet auf drei Etagen ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum gepflegten Garten, der zum Entspannen und Spielen einlädt.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.
Ein praktisches Gäste-WC rundet das Angebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon, ein Kinderzimmer sowie das Tageslichtbad mit Dusche.

Es gibt ein weiteres kleines Zimmer, das sich ideal als Büro eignet.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Platz mit zwei weiteren hellen Räumen.

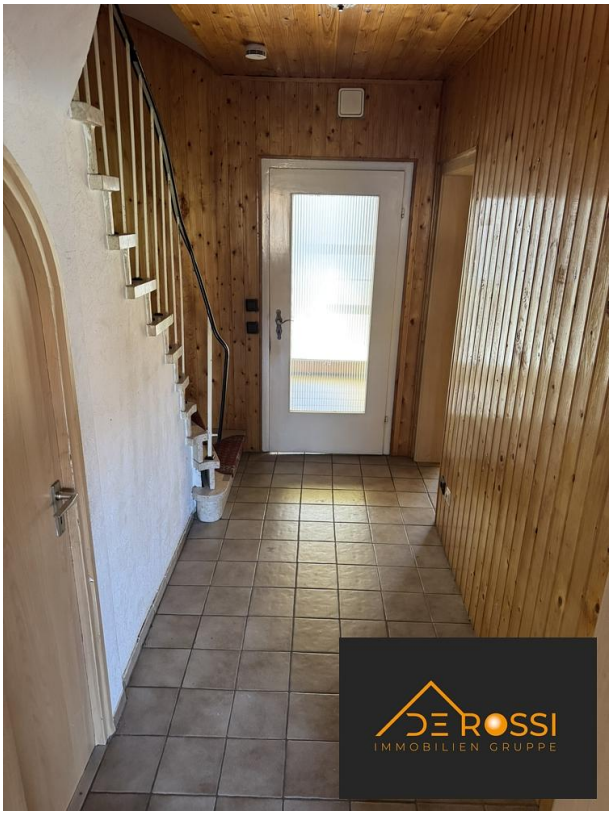
Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein Hobbyraum, ein Abstellraum, ein Anschlussraum sowie der Heizungsraum zur Verfügung.

Das Reihenmittelhaus präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand.
Die Garage befindet sich gegenüber des Hauses in einem Garagenhof.

## Lage

Der Stadtteil Eibach im Süden von Nürnberg zählt zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt und zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zur Natur aus. Der nahegelegene Main-Donau-Kanal und der Eibacher Forst bieten ideale Möglichkeiten zur Naherholung, sei es bei Spaziergängen, Fahrradtouren oder Joggingrunden. Für Familien stehen mehrere Spielplätze und Grünflächen zur Verfügung. Eibach bietet zudem eine sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und kleinen Fachgeschäften. Größere Einkaufszentren sind nur wenige Fahrminuten entfernt.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Nürnberg-Eibach sowie mehrere Buslinien gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen. Über die nahegelegene Südwesttangente und die Autobahn A73 sind auch weiter entfernte Ziele bequem erreichbar.

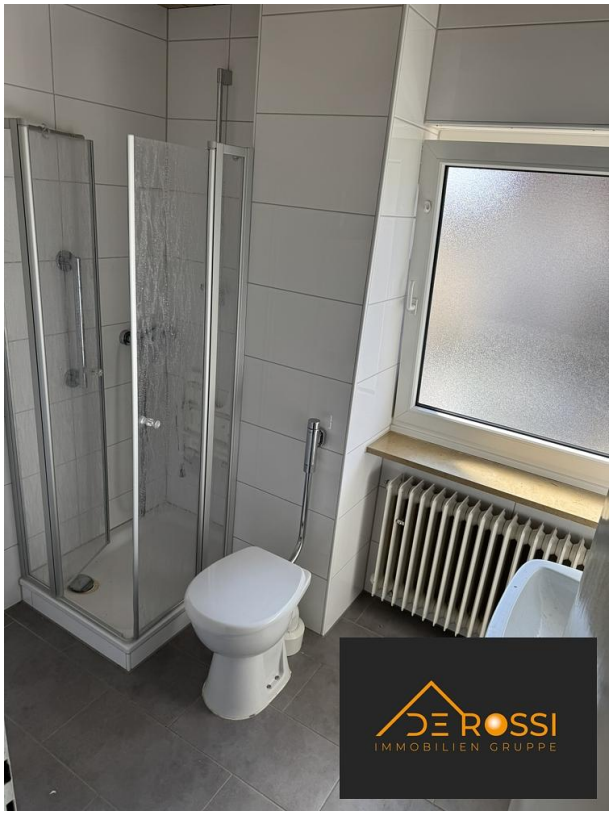
DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE