



90453 Nürnberg

3-Familienhaus in Nürnberg Reichelsdorf!



799.000 €

Kaufpreis

241 m²

Wohnfläche

392 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	241 m ²
Gesamtfläche	241 m ²
Grundstücksfläche	392 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	241
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	28.03.2025

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.10.2024
gültig bis	24.10.2034
Baujahr (Haus)	1966
Endenergiebedarf	122,70
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	2024
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse

- Baujahr ca. 1966
- 3 Wohneinheiten:
- EG-Whg. - ca. 86m² - 3 Zimmer + ca. 58m² Nutzfläche im Souterrain
- OG-Whg. - ca. 86m² - 4 Zimmer
- DG-Whg. - ca. 69 m² - 2 Zimmer
- Grundstücksgröße ca. 392 m²
- Wohnfläche insgesamt ca. 241 m²
- voll unterkellert
- Souterrainräume auch über die EG Wohnung mit einer Spindeltreppe verbunden
- Separater Eingang von außen im Souterrain
- Garten vorhanden
- Einzelgarage vorhanden
- Gas-Heizung 2014
- Aufdachdämmung 2014
- Haustür - erneuert 2014
- Kunststoff-Fenster, 3fach verglast 2014
- Garage saniert 2014
- Fassade - Neuanstrich + Vollwärmeschutz (16cm) 2024
- Whg. 1. OG vermietet seit 01.09.2018 unbefristet, aktuelle Kalt-Miete 750,- EUR, Erhöhung, seit 01.02.25 796,36 EUR
- Whg. DG vermietet seit 01.02.2022 unbefristet, aktuelle Kalt-Miete 650,- EUR
- Whg. EG nicht vermietet



Beschreibung

Attraktives 3-Familienhaus mit Garage und Garten in Nürnberg Reichelsdorf

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage von Nürnberg Reichelsdorf. Es bietet drei separate Wohneinheiten, eine Einzelgarage und einen gepflegten Garten, ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über drei Zimmer, einen eigenen Eingang, eine großzügige Terrasse und direkten Zugang zum Garten. Diese Wohneinheit ist perfekt für Gartenliebhaber oder Familien und ist nicht vermietet. Vielleicht wird das Ihr neues zu Hause?

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort und Platz für Entspannung bietet.

Die Wohnung im Dachgeschoss umfasst zwei Zimmer und eine charmante Dachloggia, die einen wunderbaren Ausblick ins Grüne ermöglicht. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.

Die Wohnungen im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss sind vermietet - perfekte Kombination für Interessenten, die eine Immobilie sowohl zum Eigenbezug, wie auch zur Kapitalanlage suchen.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine Einzelgarage, die eine sichere Parkmöglichkeit bietet, sowie über einen schönen Garten, der ausreichend Platz für Erholung, Spiel und Freizeitaktivitäten bietet.

Lage

Der Reichelsdorfer Keller ist eine attraktive Wohnlage im Süden von Nürnberg, die sich durch ihre ruhige Umgebung, eine grüne Infrastruktur und gute Anbindung an die Innenstadt auszeichnet. Als Teil des Stadtteils Reichelsdorf bietet der Reichelsdorfer Keller eine Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Idylle.

Besonderheiten der Lage:

Verkehrsanbindung: Der Reichelsdorfer Keller ist hervorragend angebunden. Mit der S-Bahn-Station Reichelsdorfer Keller (Linie S2) gelangen Sie in wenigen Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Die B2 sowie die Autobahnen A73 und A6 sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten: In der Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Größere Einkaufszentren und Discounter befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

Bildungs- und Betreuungsangebote: Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Freizeit und Naherholung: Der Reichelsdorfer Keller ist bekannt für seine grüne Umgebung. In der Nähe befinden sich zahlreiche Spazier- und Radwege, die sich hervorragend für Freizeitaktivitäten eignen. Besonders der Main-Donau-Kanal lädt zu sportlichen Aktivitäten und Erholung ein. Zusätzlich gibt es in der Umgebung Sportvereine, Spielplätze und kulturelle Angebote.

Ruhiges Wohnumfeld: Die Gegend ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die eine angenehme Nachbarschaft und ein hohes Maß an Lebensqualität bieten.

Fazit:

Der Reichelsdorfer Keller bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter



Infrastruktur. Die Lage ist ideal für Familien, Paare und Senioren, die in einer entspannten, aber dennoch gut angebundenen Umgebung wohnen möchten.



























































Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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.

