



90475 Nürnberg

Großzügig Wohnen in Nürnberg-Fischbach mit herrlichem Grundstück



929.000 €

Kaufpreis

207 m²

Wohnfläche

1114 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	207 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	1.114 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	26.04.2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	929.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.08.2022
gültig bis	18.08.2032
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	243,90
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	2015
Zustand	renovierungsbe
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- tolle Wohnlage
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Baujahr 1959 - Sanierung und Anbau 1985
- Wohnfläche ca. 207 m², Nutzfläche ca. 70 m²
- Grundstück 1.144 m²
- teilbar, Bebauung nach § 34 Nachbarschaftsbebauung möglich
- Außenpool
- Doppelgarage
- Ölzentralheizung Baujahr 2012
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Dach neu gedeckt 2015
- sofort frei zur Verfügung



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus besticht durch seine besondere Architektur, die großzügige Raumgestaltung und das herrliche Grundstück am Waldrand.

Die tolle Lage verleiht dem Anwesen eine Atmosphäre von Ruhe und Harmonie, gleichzeitig bietet die Nähe und Anbindung zur Stadt die Vorteile und Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.

Das im Ursprung 1959 erbaute Haus wurde im Jahr 1985 kernsaniert, umgebaut und erweitert. Die individuelle Bauweise sowie der gelungene Grundriss sorgen für ein stimmiges Wohngefühl.

Sie betreten das Haus über den Windfang und die große, helle Eingangsdiele. Ein Gäste-WC zu Ihrer Linken und die praktische Küche mit praktisch angrenzendem Hauswirtschaftsraum zu Ihrer Rechten.

Anschließend gelangen Sie in die urig mit Vollholz ausgestaltete Bauernstube, welche mit einem gemütlichen Kachelofen ausgestattet ist. Das offene, lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet die harmonische Verbindung zwischen Haus und Garten. Dieser erstreckt sich bis zum Waldrand, die Terrasse sowie der Außenpool laden zur Entspannung und Erholung in der Freizeit sowie am Feierabend ein.

Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich eine kleine Einliegerwohnung mit Küchenzeile, Bad und Wohn-/Schlafzimmer. Diese besitzt einen eigenen Eingang, könnte jedoch auch mit der Hauptwohnung verbunden werden.

Das Obergeschoss bietet ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch. Drei weitere Kinderzimmer bzw. Räume zum Arbeiten oder für Gäste mit eigenem Badezimmer vervollständigen diese Etage.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier finden Sie eine Sauna mit Ruheraum und Dusche, den Waschkeller mit Zugang zum Garten, die Heizung sowie zwei weitere Kellerräume, individuell nutzbar.

Das Grundstück bietet aufgrund seiner Größe die Möglichkeit zur Teilung. Die Bebauung erfolgt hier nach § 34 Bebauungsgesetz der Nachbarschaftsbauung.

Zum Objekt gehört eine Doppelgarage sowie ein Geräteschuppen.

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. Lassen Sie sich beim persönlichen Besichtigungstermin von dieser besonderen Immobilie überzeugen.

Lage

Diese interessante Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Umgebung von 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.









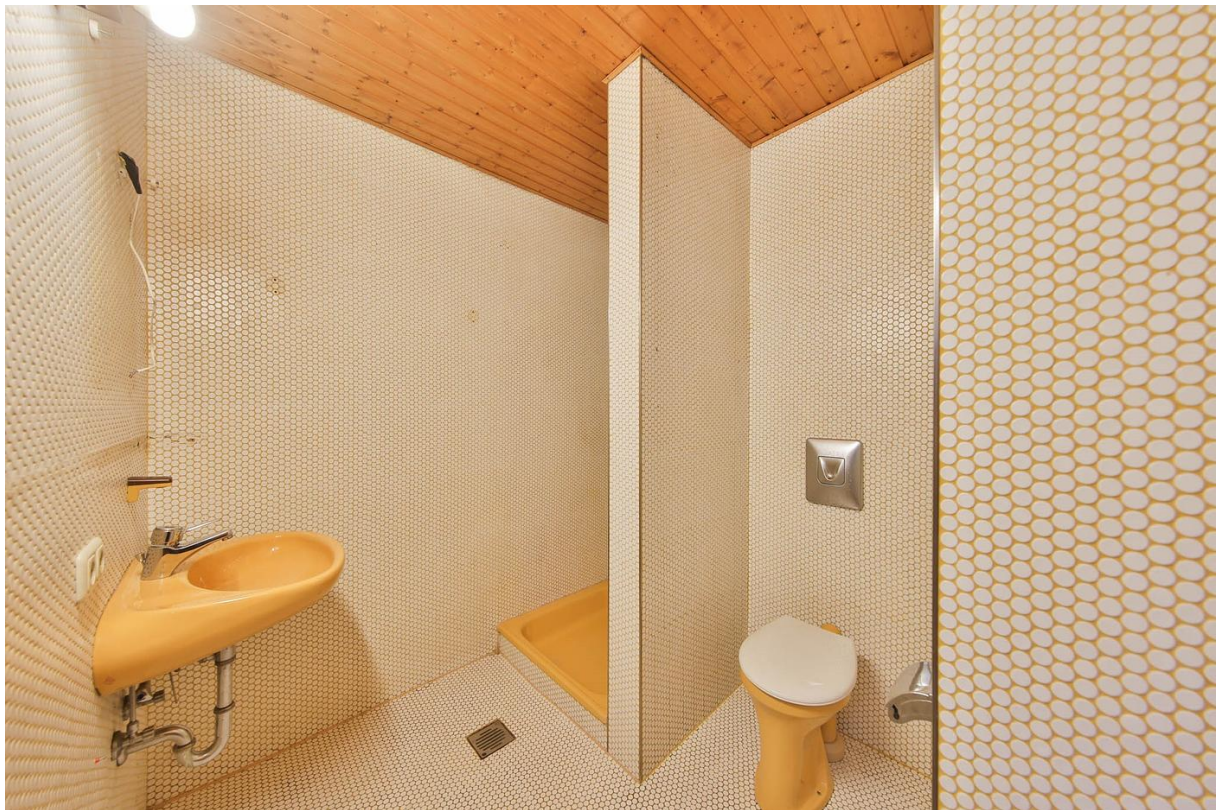


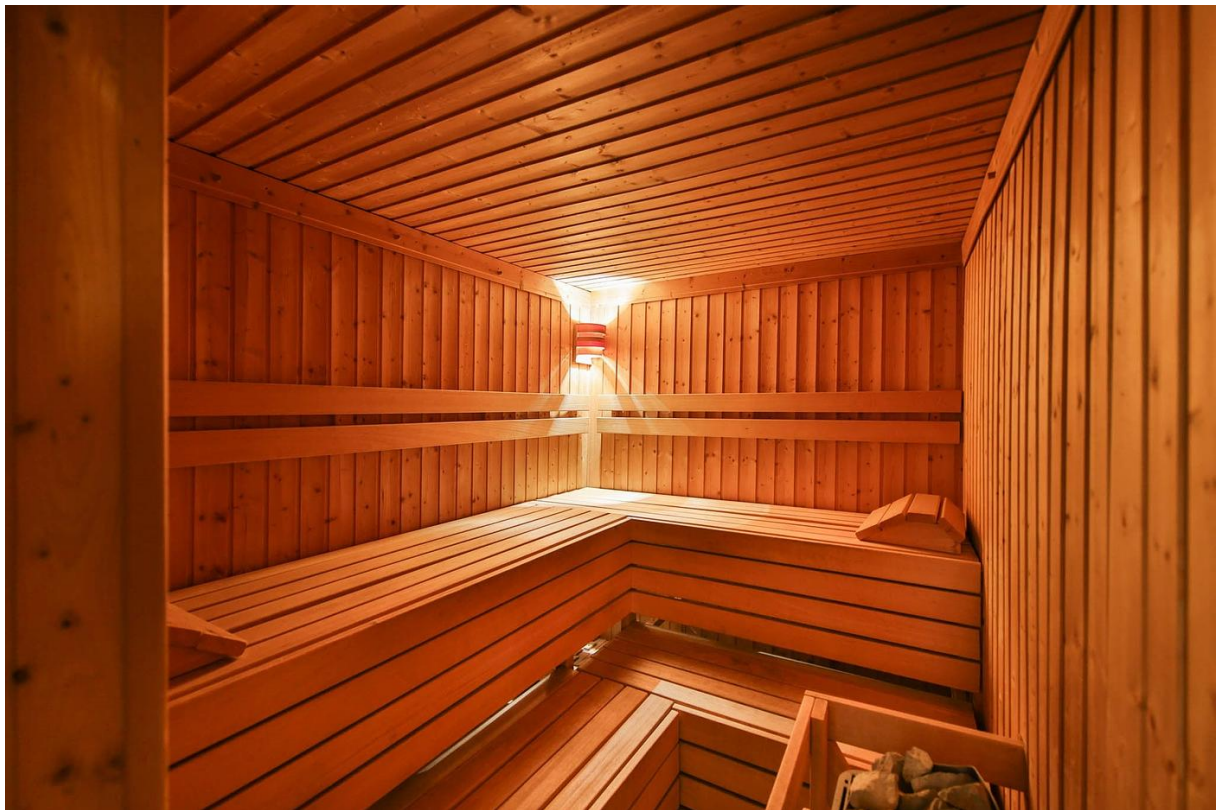


















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.