Nürnberg

Großzügige Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten und charmanten Details

Objektnummer: 26208966



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 634 m²

Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26208966
Wohnfläche	ca. 174 m²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	09.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	161.42 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Ein erster Eindruck

Viel Licht, Großzügigkeit und eine warme, einladende Atmosphäre prägen dieses Haus aus dem Jahr 1962. Die rund 174 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf sieben Zimmer, die alle ihren eigenen Charakter entfalten. Im Mittelpunkt steht ein offener Wohn- und Essbereich, dessen große Fensterflächen den Raum mit Tageslicht fluten und einen Blick ins Grüne freigeben. Holzvertäfelte Möbel und liebevoll arrangierte Pflanzen schaffen ein Gefühl von Behaglichkeit, während der Ofen an kühleren Tagen angenehme Wärme spendet. Hier lässt sich der Alltag vergessen, im Sommer mit weit geöffneten Fenstern, im Winter mit knisterndem Feuer im Hintergrund.

Die Küche grenzt direkt an den Wohnraum und öffnet sich zum Essbereich. Die sichtbaren Holzbalken verleihen dem Obergeschoss einen rustikalen Charme, der sich durch das gesamte Haus zieht und jeder Etage eine eigene Handschrift gibt. Zwei Badezimmer, eines im Erdgeschoss, eines unter dem Dach, bieten Raum für die täglichen Rituale. Fliesen, lebendige Wandfarben und verspielte Naturmotive sorgen für Individualität und einen Hauch von Nostalgie.

Wer einen Rückzugsort sucht, findet in den Schlafzimmern Platz für Ruhe und Geborgenheit. Jeder Raum wirkt freundlich und hell, einige mit Blick in den Garten, andere mit viel Fläche zum Entfalten. Die Deckenhöhe und die sichtbaren Holzbalken schaffen im Obergeschoss ein Gefühl von Weite, während der Holzboden angenehm unter den Füßen klingt. Das Gesamtbild bleibt stets wohnlich und authentisch.

Ein besonderes Erlebnis bietet der großzügige Garten, der sich hinter dem Haus erstreckt. Ein gepflasterter Weg führt vorbei an blühenden Beeten, Sträuchern und einem kleinen Pool, der an heißen Tagen für Erfrischung sorgt. Hier verschmelzen Natur und entspannter Alltag, umgeben von alten Bäumen und liebevoll angelegten Rabatten. Das Grundstück mit rund 634 Quadratmetern bietet Raum für Spiel, Erholung und gesellige Stunden im Freien.

Die Ofenheizung unterstreicht den ursprünglichen Charakter des Hauses und verleiht ihm einen Hauch von Tradition. Wer Wert auf Großzügigkeit, Atmosphäre und einen lebendigen Garten legt, findet hier einen Ort, der zum Verweilen einlädt und mit jeder Jahreszeit neue Facetten zeigt.

Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Ausstattung und Details

Einige Ausstattungsdetails in der Zusammenfassung:
- Baujahr 1962, 1995 Fertighausanbau
- 634 qm² Grundstück
- ca. 174 qm² Wohnfläche
- Erdgeschoss ca. 94 qm
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche und WC (teilrenoviert 2013)
- 3 flexibel nutzbare Zimmer
- Obergeschoss ca. 94 qm
- helle Wohnräume
- Einbauküche
- Zugang zum ausgebauten Spitzboden ca. 16 qm (Hobby und Schlafmöglichkeit)
- 1995 überwiegend neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- 2016 teilweise erneuerte Bodenbeläge
- 2022 neuer Fassadenanstrich
- 2023 Dach erneuert Altbau
- 2025 Einbau einer neuen Holzofenheizung
- Werkstatt und weiteres Gebäude
- Zisterne
- Carport direkt am Haus

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Alles zum Standort

Nürnberg überzeugt als gewachsener, wirtschaftlich stabiler Standort mit starker Infrastruktur, verlässlicher Nachfrage und einem ausgewogenen Verhältnis aus urbaner Erreichbarkeit und familienfreundlichem Umfeld. Die Stadt profitiert von ihrer Rolle als bedeutendes Dienstleistungs- und Verkehrszentrum, von einer breit aufgestellten Wirtschaftsstruktur sowie von einer hohen Attraktivität für langfristig orientierte Wohnlagen. Gerade für Familien bietet Nürnberg damit ein Umfeld, das Beständigkeit, gute Anbindung und eine solide Perspektive harmonisch verbindet.

Im südlichen Stadtgebiet zeigt sich ein angenehm ruhiges, suburban geprägtes Wohnbild mit Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Straßen und einer spürbar alltagsnahen Lebensqualität. Hier verbindet sich ein entspanntes Wohngefühl mit der Nähe zu wichtigen Wegen des täglichen Lebens – ein Umfeld, das besonders für Familien mit Blick auf Verlässlichkeit, kurze Wege und ein gut eingebettetes Wohnumfeld überzeugt.

Die Nahversorgung ist komfortabel organisiert: NORMA, Edeka und Aldi Süd sind gut erreichbar. Für den Familienalltag besonders wertvoll ist das breite Bildungsangebot in der Umgebung: Die KiTa Reichelsdorf, weitere Kindertagesstätten, die Grundschule Nürnberg Erich-Kästner-Schule sowie die Erich-Kästner Schule befinden sich in angenehmer Nähe, weitere Schulen wie die Eva-Seligmann-Schule und die Volksschule Nürnberg-Eibach ergänzen das Angebot. Auch für Freizeit und Bewegung ist bestens gesorgt: Mehrere Spielplätze, ein Park und Sportmöglichkeiten bereichern den Alltag mit Kindern und schaffen Raum für gemeinsame Zeit im Freien. Ergänzend sorgen die Bushaltestellen Königshofer Weg, Einsteinring und Altmühlweg sowie der Bahnhof Nürnberg-Reichelsdorf für eine gute lokale Erreichbarkeit und eine komfortable Anbindung an das weitere Stadtgebiet. Für medizinische Versorgung stehen zudem eine Apotheke sowie mehrere Arztpraxen und weitere Gesundheitsangebote in gut erreichbarer Distanz zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als sehr stimmiges Umfeld für Familien, die Wert auf kurze Wege, Bildung, Freizeitqualität und ein verlässliches Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26208966 - 90453 Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com