



## 90449 Nürnberg

# Kleine Doppelhaushälfte auf großem Grundstück in Gebersdorf



**440.000 €**

Kaufpreis

**88,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**682 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	682 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	02.04.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Kaufpreis / qm	5.432,1 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.02.2025
gültig bis	05.02.2035
Baujahr (Haus)	1953
Endenergiebedarf	253,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1953
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Linoleum	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise
- Satteldach 2005 neu gedeckt und isoliert
- Gaszentralheizung mit Warmwasser 2011 (Wärmetauscher und Pflanze 2023 ausgetauscht)
- Alu-Isolierglas-Fenster ca. Ende 80er Jahre (Kunststoff-Isolierglasfenster 2009 im Badezimmer/EG u. Flur)
- teilweise Fliegengitter 2008
- Elektrik - Leitungen im EG und DG Anfang 2000 erneuert
- Sicherungskasten mit Schraubsicherungen
- Haustür 2015
- Einbauküche (ohne Herd)
- EG: Tageslicht-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Handtuchheizkörper (renoviert 2009)
- EG: WC extra mit Fenster
- DG: zweites Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- Dachterrasse auf Anbau möglich (Alu-Abdeckung und Geländer bereits vorhanden)



- voll unterkellert mit Werkbank
- unterkellerte Garage mit Grube und zwei Nebenräumen
- Terrasse - überdacht hinter der Garage



## Beschreibung

---

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde 1953 in Massivbauweise erbaut und später um einen kleinen Anbau (Eingangsbereich) erweitert. Im Erdgeschoss befinden sich eine Wohnküche, das Wohn-/Esszimmer, sowie ein renoviertes Badezimmer mit Dusche und das Gäste-WC. Die Holzterrasse führt in das Dachgeschoss der Immobilie. Hier sind zwei weitere Zimmer und ein zweites Badezimmer mit Badewanne vorhanden.

Durch einige Renovierungen können Sie sich hier Ihren persönlichen Wohnraum erfüllen. Das Bestandshaus verfügt über ca. 88,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Vergrößerung des Wohnraumes wäre durch einen Anbau an das bestehende Gebäude möglich. Zusätzlichen Stauraum gibt es im Keller und in den zwei Nebenräumen hinter der Garage. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch eine Einzelgarage mit Grube auf dem 639 m<sup>2</sup> großem Grundstück.

## Lage

---

Das angebotene Grundstück liegt in zentraler Lage von Gebersdorf. Der Stadtteil besticht durch die Vorteile eines urbanen Standortes mit kurzen Anbindungen, Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und kulturellen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Zwischen dem idyllischen Naturschutzgebiet Hainberg, dem Neukirchpark, der Rednitz und dem Main-Donau-Kanal gelegen, bietet der Stadtteil viel Lebensqualität mit allen Vorzügen einer Großstadt ohne auf etwas „Freiraum“ verzichten zu müssen.

Mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie sowohl Nürnberg/Fürth als auch Erlangen in wenigen Minuten. Schulen und Kindergärten sind in direkter Umgebung.

Die zentrale Lage bringt Sie schnell und unkompliziert zu den Anschlussstellen der Autobahnen in alle Himmelsrichtungen.

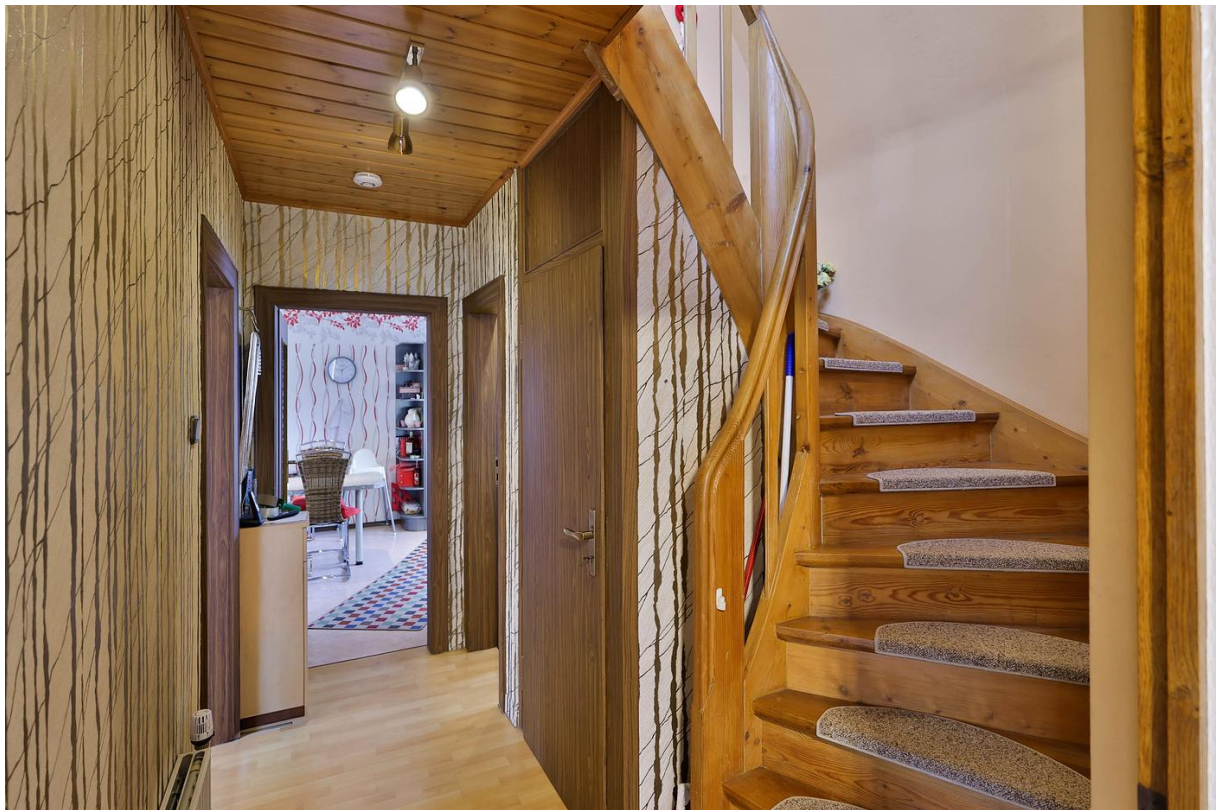












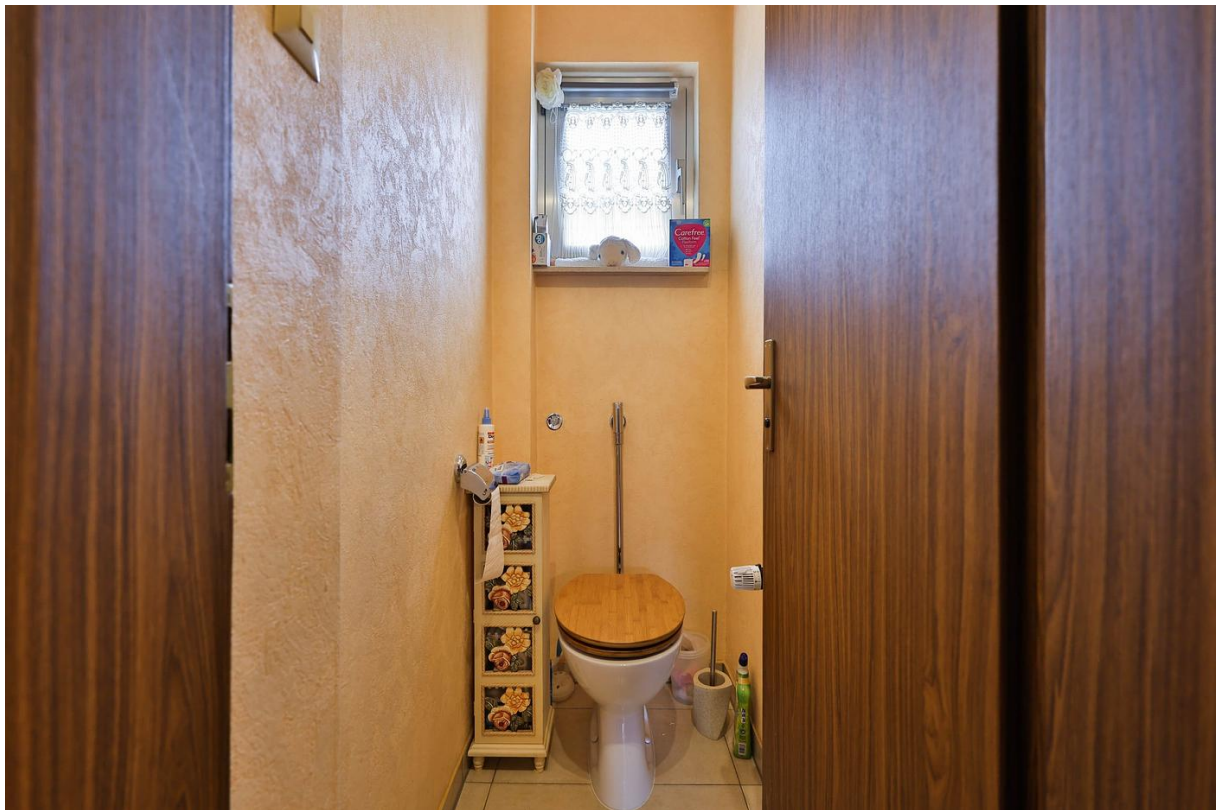










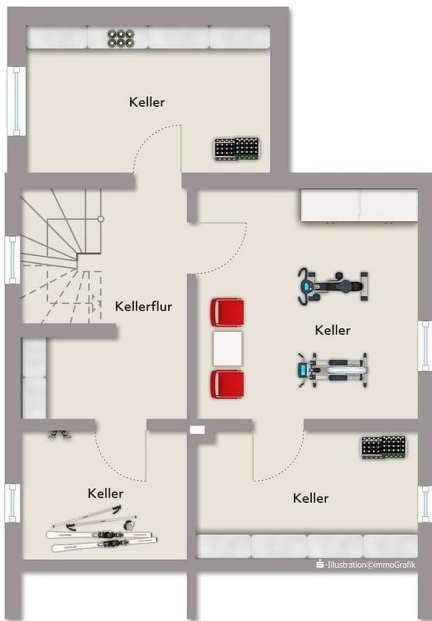












Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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.

