



90469 Nürnberg

Perfekt für Zwei Generationen: Gepflegtes Zweifamilienhaus mit schönem Garten



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

749.000 €

Kaufpreis

172,93 m²

Wohnfläche

644 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

ImmoService GmbH VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Fabio Altomari
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 16
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172,93 m ²
Nutzfläche	112,11 m ²
Grundstücksfläche	644 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.09.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	112.50
Primär-Energieträger	GAS



Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus liegt südöstlich vom Stadtzentrum und bietet mit einer Grundstücksgröße von ca. 644,00 m² reichlich Platz.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 172,93 m² verteilt sich auf zwei separate Wohnungen im Erd- und Obergeschoss.

Eine dritte Wohnung kann im Dachgeschoss realisiert werden.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 88,40 m² Wohnfläche, die momentan von der Eigentümerin selbst bewohnt wird, verfügt über 2 Zimmer und kann nach Vereinbarung entweder vermietet oder selbst genutzt werden.

Die Wohnung im Obergeschoss, die seit 2010 vermietet ist, verfügt über ca. 84,53 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 3 Zimmer, einen Balkon, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 640,00 €.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss wurde ein Parkettboden verlegt. Die Bäder sind zeitlos gefliest, ebenso wie die Küchen. Die Fenster im Haus stammen größtenteils aus dem Baujahr 1988 oder sind neuer. Es handelt sich um doppeltverglaste Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung und Außenrollos. Die Dachflächenfenster im Dachgeschoss wurden 2013 eingebaut und sind ebenfalls mit Außenrollos ausgestattet.

Das Haus ist vollständig unterkellert, wobei die Kellerräume bisher keiner der Wohnungen zugeordnet sind. Im Falle einer Vermietung empfiehlt sich hier eine entsprechende Zuordnung der Räume.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der großzügige und gepflegte Garten, der viel Raum für Entspannung bietet. Er eignet sich hervorragend für Kinder oder kann bei einer kompletten Vermietung den Mietern zur Nutzung überlassen werden.

Zum Haus gehört auch eine Doppelgarage. Die Treppenhausreinigung und der Winterdienst wurden bisher intern organisiert.

Ausstattung:

- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2015
- Doppeltverglaste Holzfenster aus dem Jahr 1988
- Voll unterkellert
- Doppelgarage
- Großzügiger und gepflegter Garten
- Ruhige und wertige Wohnlage in der Gartenstadt

Der Bodenrichtwert beträgt 730,00 €/m² (Stand: 01.01.2024).

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin,
wir freuen uns über Ihren Anruf!

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

Lage



Der Stadtteil Falkenheim liegt zwischen der Gartenstadt und der Kettlersiedlung und zeichnet sich durch eine großzügige Bebauung sowie zahlreiche Grünflächen aus. Diese ruhige Lage macht ihn besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Straßenbahn und Bus hervorragend, und die Autobahn „A73“ ist in wenigen Minuten erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in wenigen Minuten schnell zu erreichen.




967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten


361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten


11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
 VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**























































