90469 Nürnberg

Renovierungsbedürftige DHH mit zwei getrennten Wohnungen auf schönem Grundstück mit Garten und Pool

529.000 €
Kaufpreis

126 m²
Wohnfläche

770 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

ImmoService GmbH VR-Banken Metropolregion Nürnberg
Serdal Koch
Tel.: 0911 - 23 55 69 -15
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126 m²
Nutzfläche	45 m²
Grundstücksfläche	770 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
vermietbare Fläche	126

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.11.2034
Baujahr (Haus)	1960
Endenergiebedarf	340.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung

Das Haus ist, laut Grundbuch, in zwei Wohnung aufgeteilt. Eine WEG-Teilung liegt uns vor.

Erdgeschoss:
Bei dieser 3-Zimmer-Wohnung wurde eine Zwischenwand entfernt, so dass es aktuell eine 2-Zimmer-Wohnung darstellt. Das Wohnzimmer und Kinderzimmer wurden zusammengefügt.

Erster Stock und Dachgeschoss:
Auch bei dieser Wohnung wurde eine Zwischenwand entfernt, so dass im ersten Stock zwei Zimmer vorhanden sind. Der Dachboden ist zur wohnraumähnlichen Nutzung ausgebaut.

Keller:
Hier befindet sich die Waschküche mit Zugang zum Garten, zwei Lagerräume und der Heizungsraum.

Vor dem Hauseingangsbereich befinden sich der Stellplatz und seitlich die Garage.

Bei dieser Immobilie stehen dem neuen Eigentümer zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten offen – so wäre z.B. ein „Mehr-generationen-Haus“ denkbar.

Alternativ ist auch eine Teil-Vermietung interessant. Die Ausstattung im Haus entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Bei entsprechender Renovierung nach heutigem Zeitgeschmack lassen sich auch langfristig gute Mieten erzielen. Die Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung wäre damit ebenso attraktiv hinsichtlich Lebensqualität zum einen und Optimierung der Einnahmenseite zum anderen.

Die Grundstücksfläche ist im Grundbuch mit 770 m² angegeben. Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt zum 01.01.2024 bei 730,- €/m².

Die voll unterkellerte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1981 besteht aus zwei selbständigen Wohneinheiten im EG und im ers-ten Stock zzgl. Dachgeschoss.

Sie betreten das Haus über einen gepflasterten Weg durch den schönen, pflegeleichten Vorgarten. Hier befindet sich auch die Zufahrt zu der zum Grundstück gehörenden Garage.

Der Garten ist pflegeleicht gestaltet, eine ideale Umgebung auch für Berufstätige mit geringem Zeitbudget. Wollen Sie sich gärtnerisch betätigen, bieten sich viele Möglichkeiten vom Gemüsebeet bis Pool, welcher schon vorhanden ist.

Das Erdgeschoss kann wie das Dachgeschoss bei Bedarf als jeweils separate Wohneinheit genutzt werden, da beide Etagen über Küche und Bad verfügen. Die Räume im Dachgeschoss sind bezüglich der Raumaufteilung mit dem Erdgeschoss vergleichbar, jedoch etwas kleiner und mit Dachschrägen.

Alle Fakten im Überblick:

- Zwei Wohnungen
- Garage
- Stellplatz
- Großes Grundstück
- eigener Brunnen im Garten
- Haus wesentlich im Zustand des Baujahres
- Heizung: Ölzentralheizung aus 1975
- Beide Wohnungen sind nicht vermietet
- Gesamtwohnfläche: ca. 126 m²
- Wohnfläche im EG: 67 m²

- zzgl. anteilige Terrasse 2 m² = 69 m²
- Wohnfläche im ersten Stock: 57 m² zzgl. Nutzfläche im Dachgeschoss

Haben Sie weiteres Interesse? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

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 Kettelersiedlung und ist dem statistischen Distrikt 442 zugeordnet. Ursprünglich wurde er Anfang der 1950er Jahre als Siedlungsprojekt der Baugenossenschaft Falkenheim gegründet.

Im Rahmen dieser Baumaßnahme entstanden über 200 Siedlungshäuser. Heute ist der Stadtteil einer baulichen Großzügigkeit und vielen Grünflächen außenherum geprägt.

Aufgrund der ruhigen Lage ist er insbesondere bei Familien sehr beliebt. Die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit Straßenbahn und Bus gewährleistet, die Autobahn (A73) ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Kilometer verfügbar.

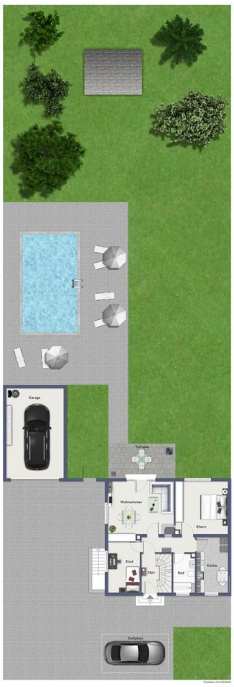
ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

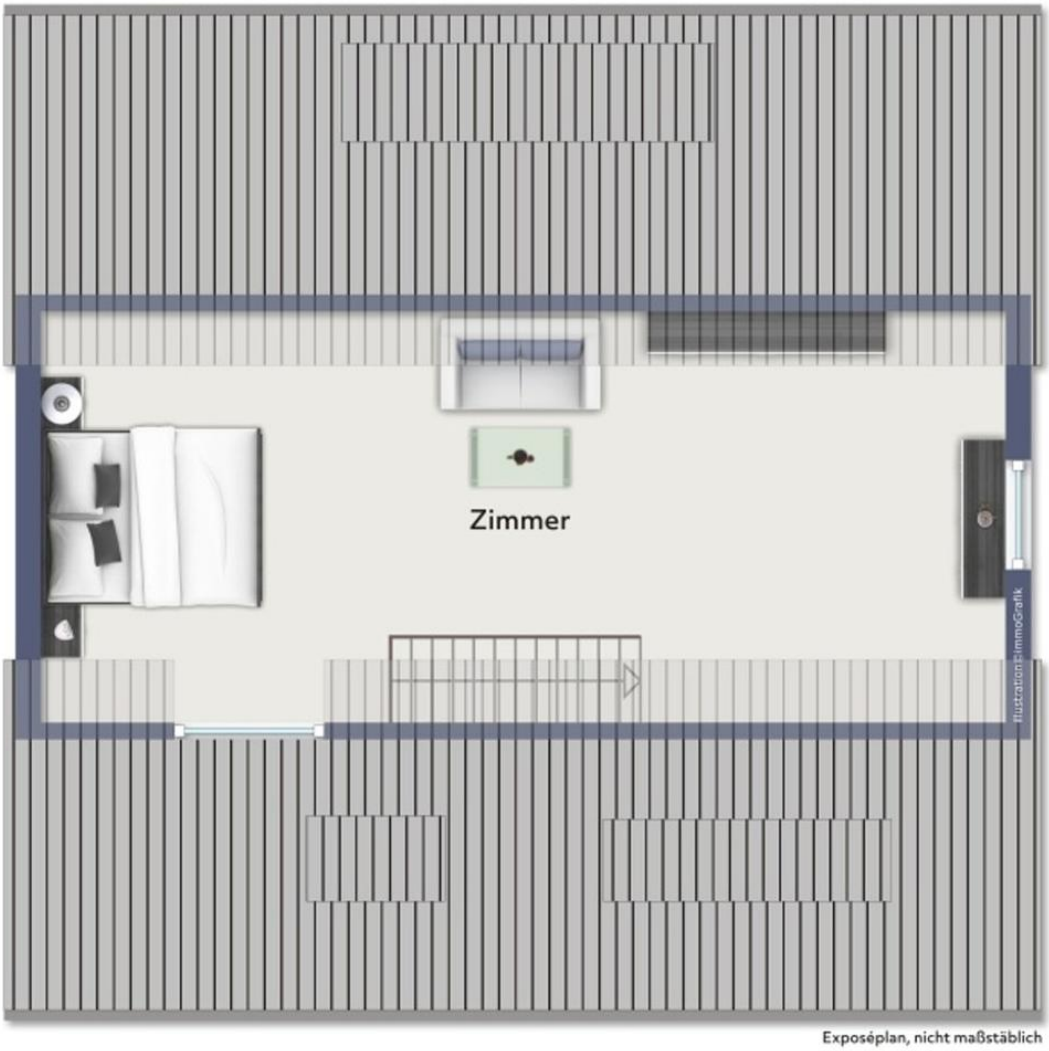
967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten
361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten
11.748
AKTIVE KAUFINTERESSENTEN
So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.
JETZT ONLINE UND KOSTENLOS WERT ERMITTELN.
Die Immobilienbewertung ist für Sie komplett unverbindlich und sicher.
Welche Immobilie möchten Sie bewerten?
Einfamilienhaus
Wohnung
Mehrfamilienhaus
Unverbindlich & sicher
Online & schnell
0,- EUR

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

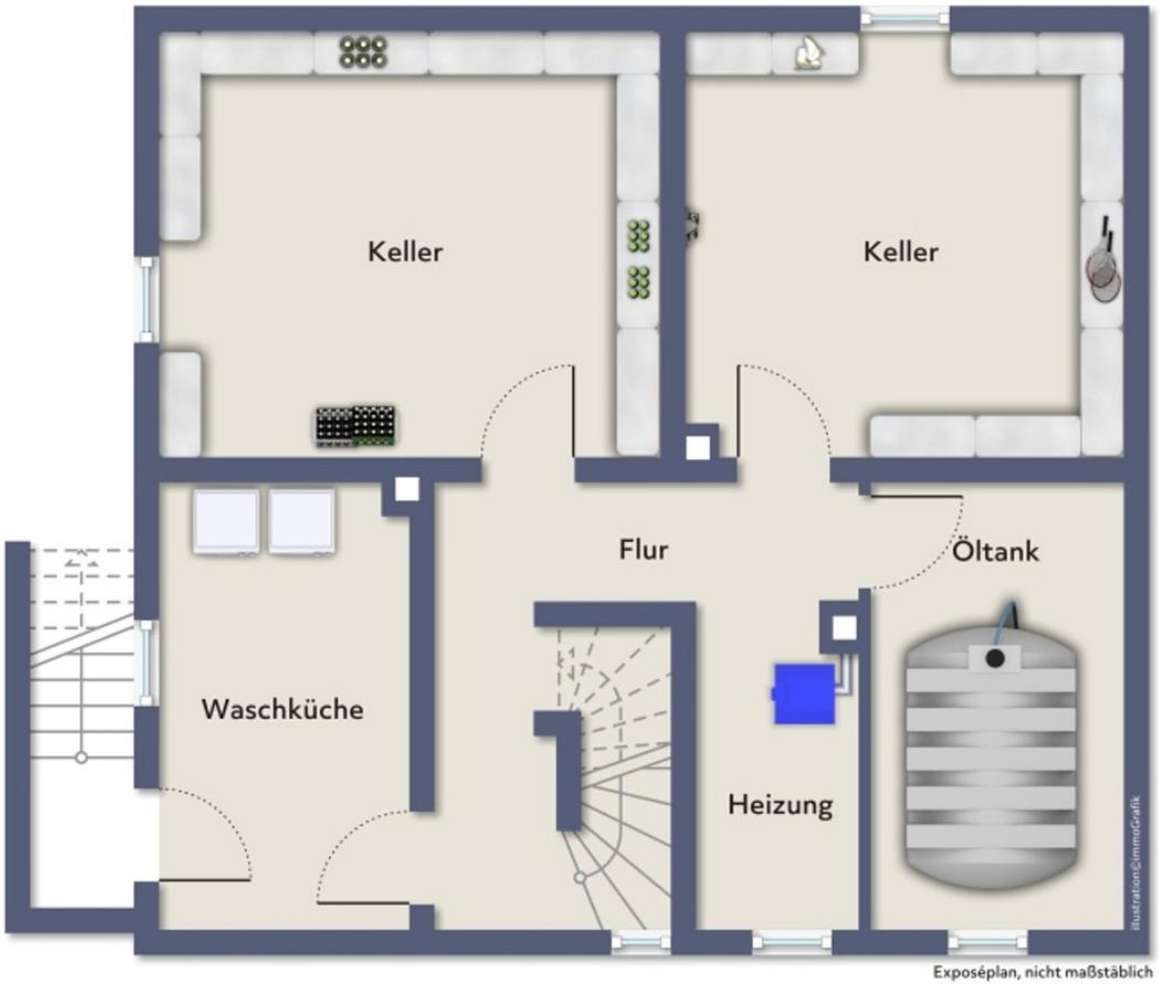
Flybox



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT ZWEI WOHNUNGEN,
SKO NR. 3100
virtueller Immobilienrundgang
360°
immoviewer.com
Link am Ende des Exposés
Jetzt den QR Code scannen
und Rundgang anschauen
https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098953