



## 90469 Nürnberg

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



**529.000 €**

Kaufpreis

**126 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**770 m<sup>2</sup>**

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](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	45 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	770 m <sup>2</sup>
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

---

### Befuerung

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 m<sup>2</sup> angegeben. Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt zum 01.01.2024 bei 730,- €/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche im EG: 67 m<sup>2</sup>



- zzgl. anteilige Terrasse 2 m<sup>2</sup> = 69 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche im ersten Stock: 57 m<sup>2</sup> 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 Kettlersiedlung 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



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten

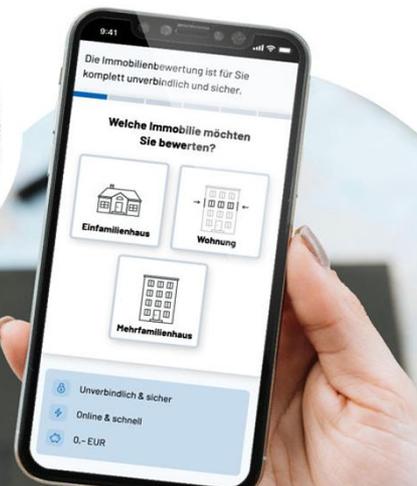


**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**



















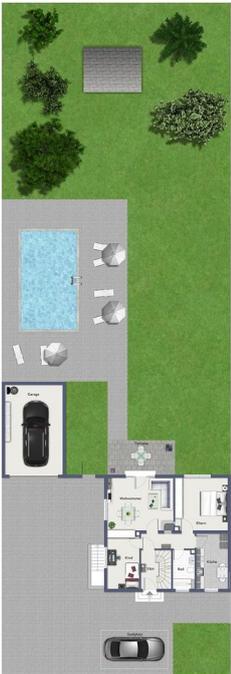










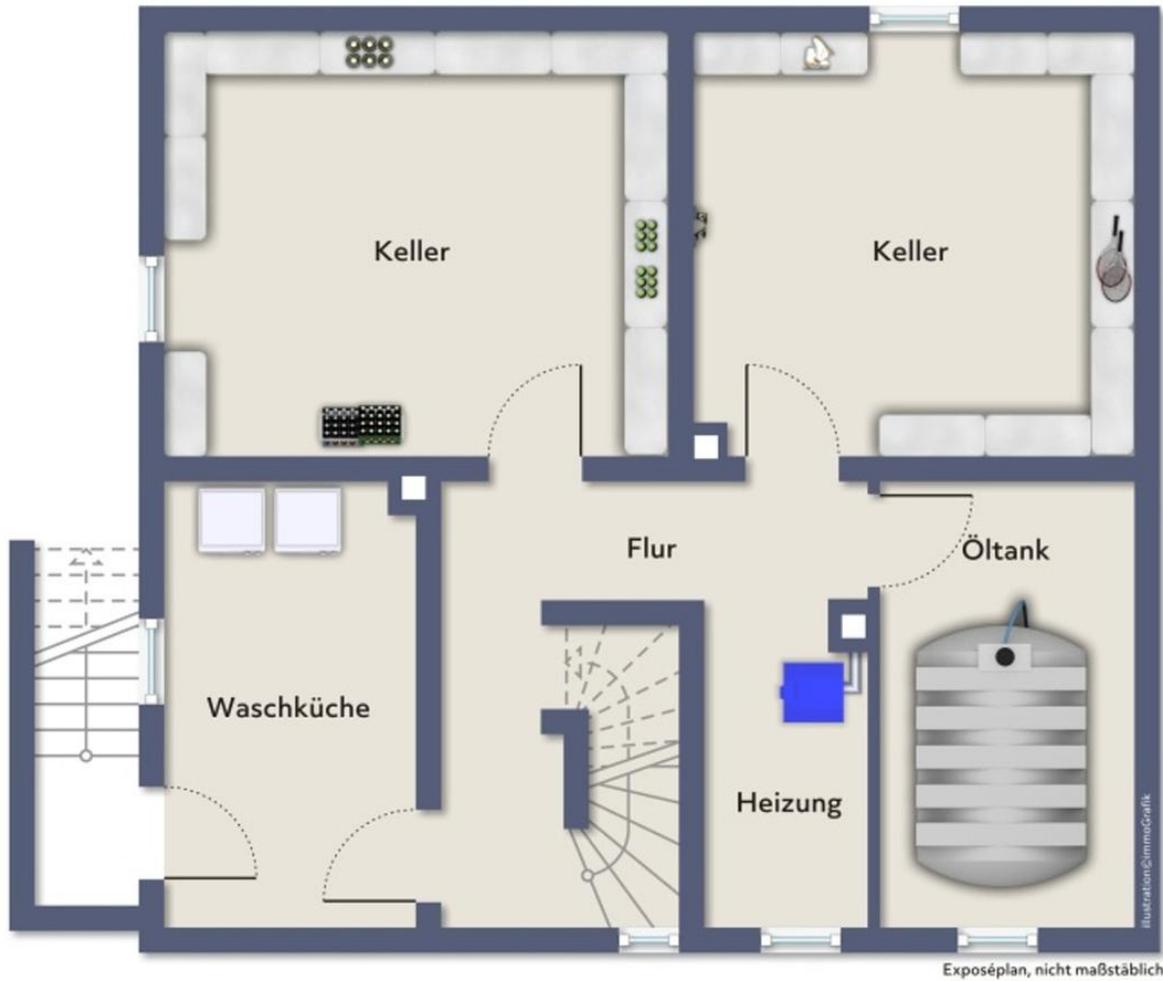




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





# ImmoService GmbH

 VR-Banken Metropolenregion Nürnberg



DOPPELHAUSHÄLFTE MIT ZWEI WOHNUNGEN,  
SKO NR. 3100



Jetzt den QR Code scannen  
und Rundgang anschauen

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3098953>