



90411 Nürnberg

3-Familienhaus in TOP LAGE direkt in Nbg. Ziegelstein

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



3-Familienhaus in TOP LAGE direkt in Ziegelstein



848.000 €

Kaufpreis

275 m²

Wohnfläche

787 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	275 m ²
Nutzfläche	70 m ²
Grundstücksfläche	787 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Logia	1
Kellerfläche	70 m ²

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	848.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	15.01.2025
gültig bis	15.01.2035
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	113,7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

3-Familienhaus in TOP LAGE in Nürnberg Ziegelstein.

Das Anwesen erstreckt sich über eine Grundstücksgröße von 787m²
Auf dem Grundstück befindet sich ein Doppelcarport und eine Garage.

Die Wohnung im EG verfügt über 115m² und die Wohnung im Obergeschoss verfügt über 108m² - beide Einheiten sind großzügig geschnitten und bieten Ihnen mit einem Masterbad und einem Gäste WC eine zeitgemäße Ausstattung.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über 50m² - hier wurde nachträglich eine Dachloggia ausgebaut.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile und ein Hobbyraum mit Tageslichtfenstern und Heizung.

Dieser Raum war der Wohnung im Erdgeschoss zugeteilt.

Das Anwesen wurde stetig saniert und modernisiert.

Die letzten Renovierungen waren das Badezimmer im Obergeschoss aus dem Jahr 2019 und der Einbau einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2018.

Mieteinnahme im OG : 1.010,- Euro

Mieteinnahme im DG : 500,- Euro

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde für den Verkauf geräumt und steht aktuell zur freien Verfügung.

Für einen persönlichen Termin stehen wir Ihnen gerne nach Terminabsprache zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen.

Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Maßgeblich sind letztendlich der Mietvertrag bzw. Kaufvertrag und die darin geschlossenen Vereinbarungen. Grundrisse und Maßangaben sowie Fotos dienen der Veranschaulichung, auch für deren Richtigkeit müssen wir jegliche Haftung ausschließen. Einrichtungsgegenstände sind als Gestaltungsideen zu sehen und nicht Teil des Kaufangebots, sofern nicht explizit als kaufgegenständlich benannt.

Grundrisse sind nicht immer maßstabsgetreu.

Lage

Direkt in Ziegelstein gelegen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



3-Familienhaus in TOP LAGE direkt in Ziegelstein



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de







































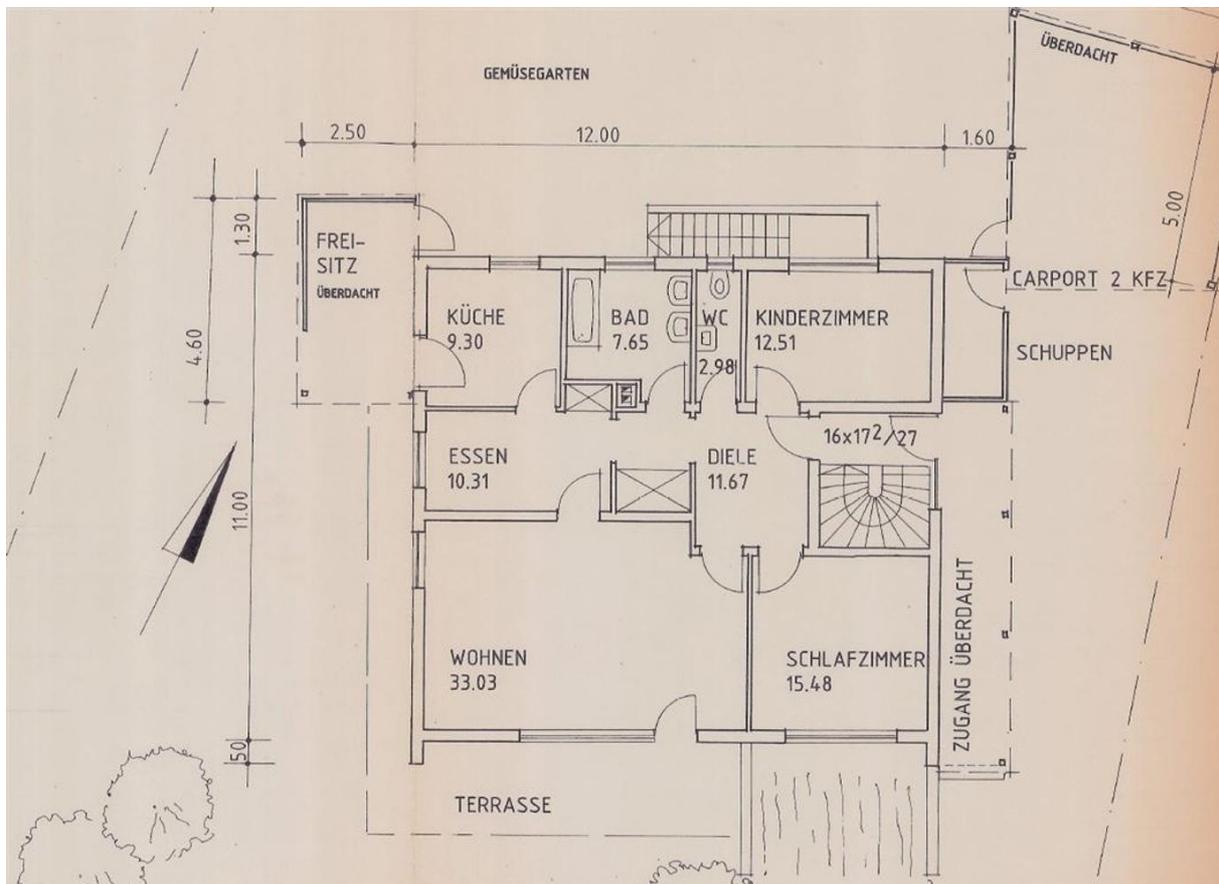
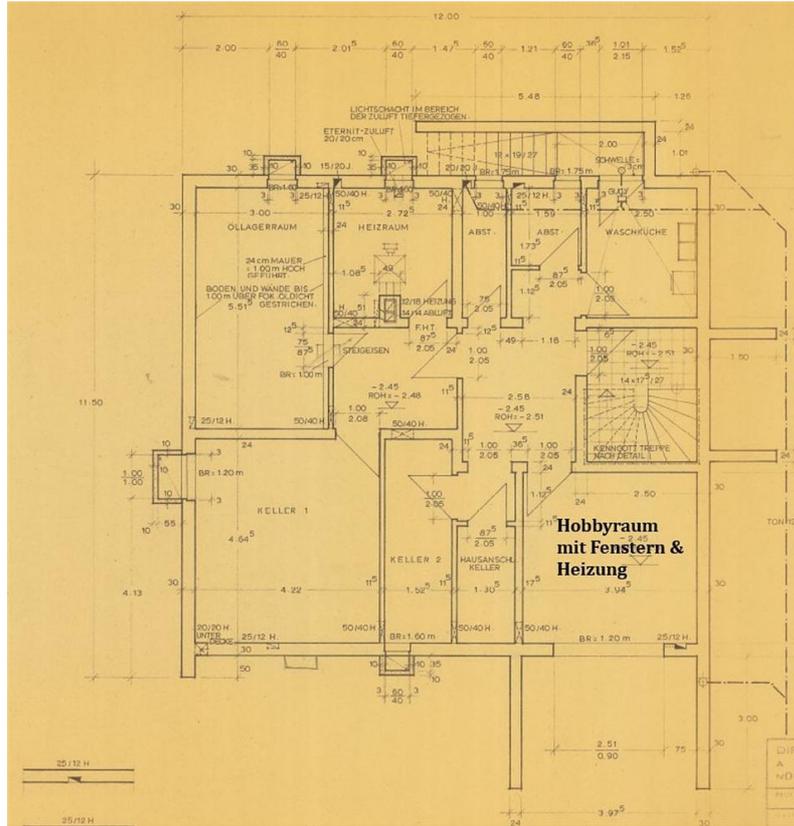


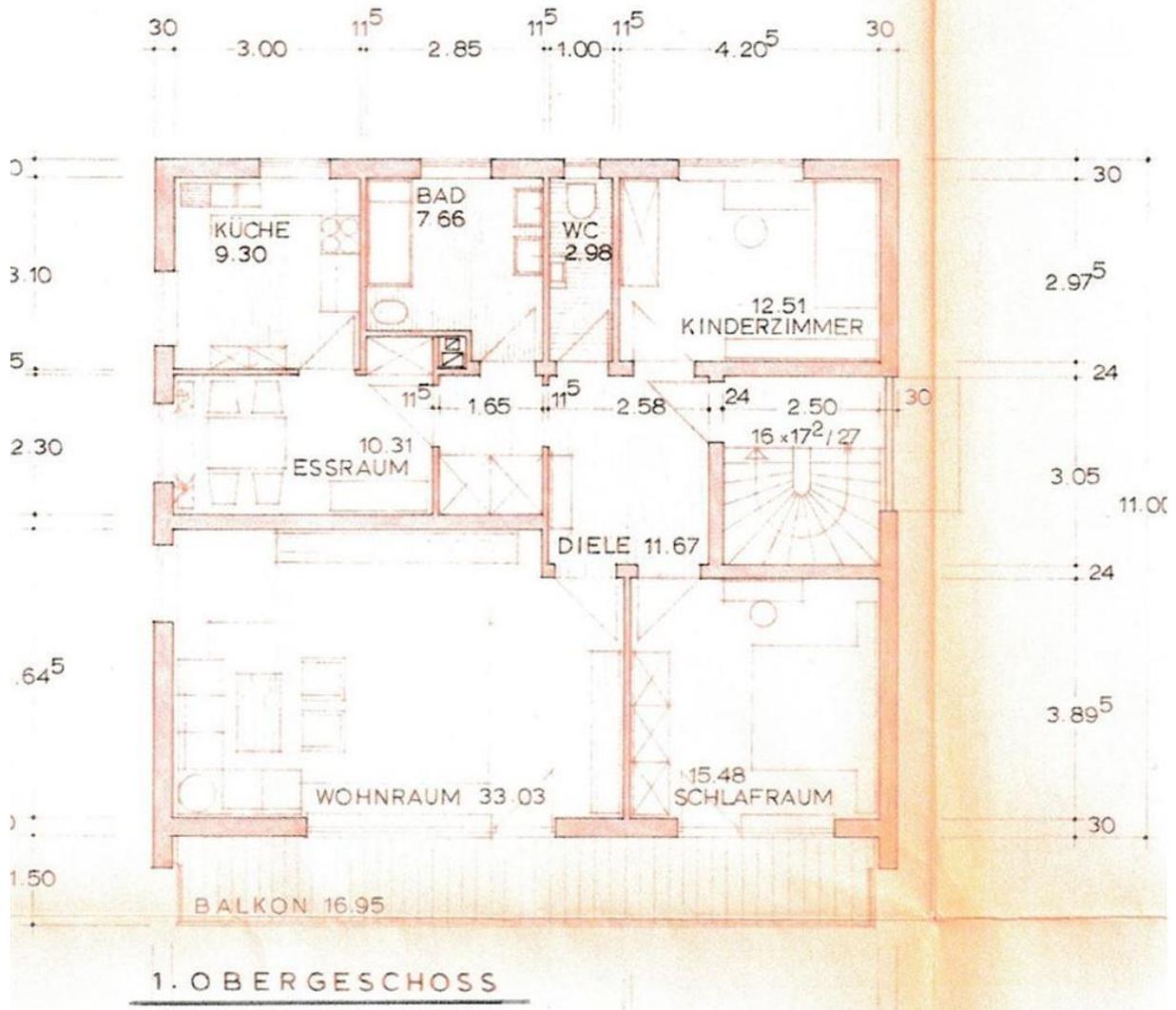


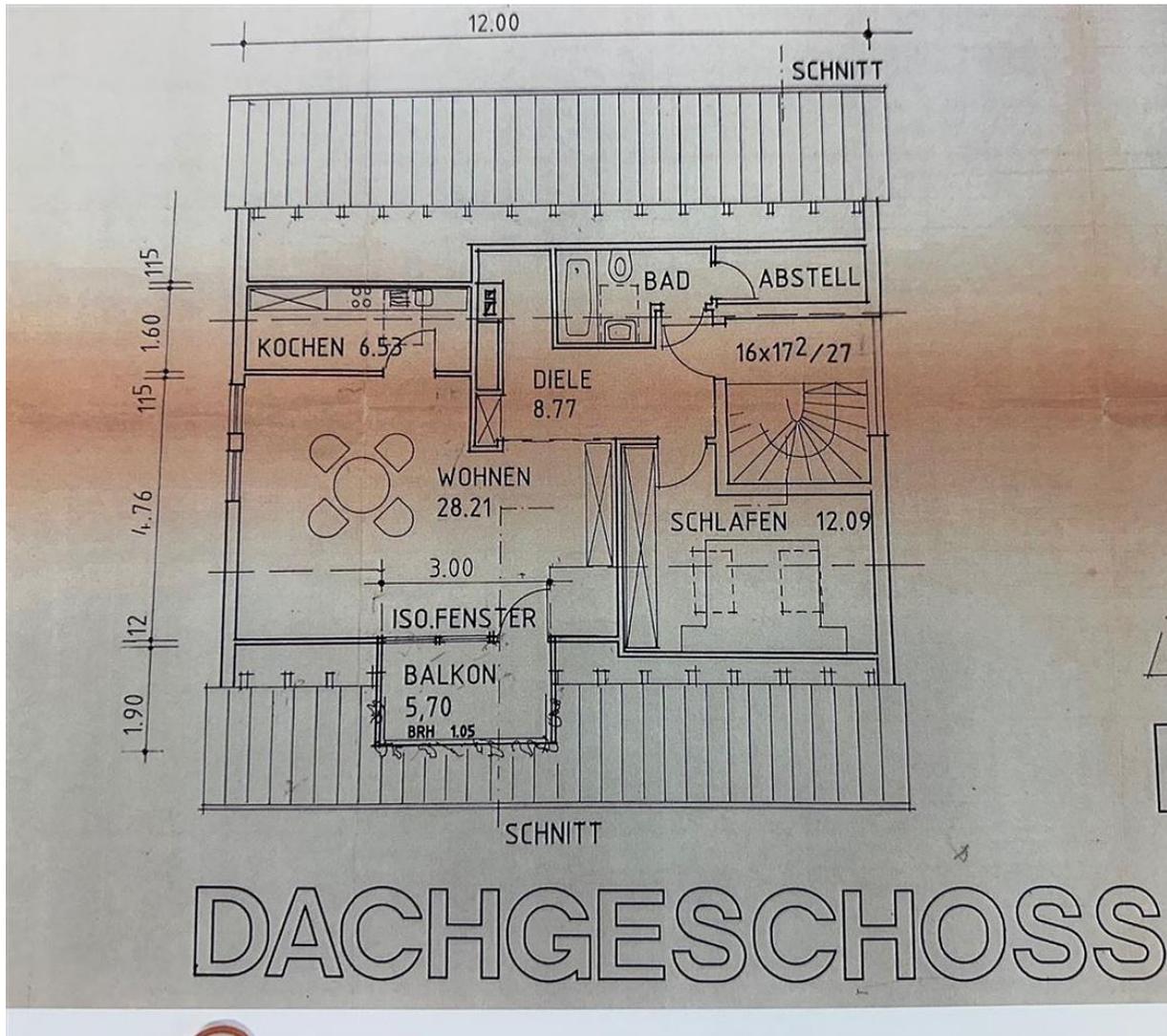


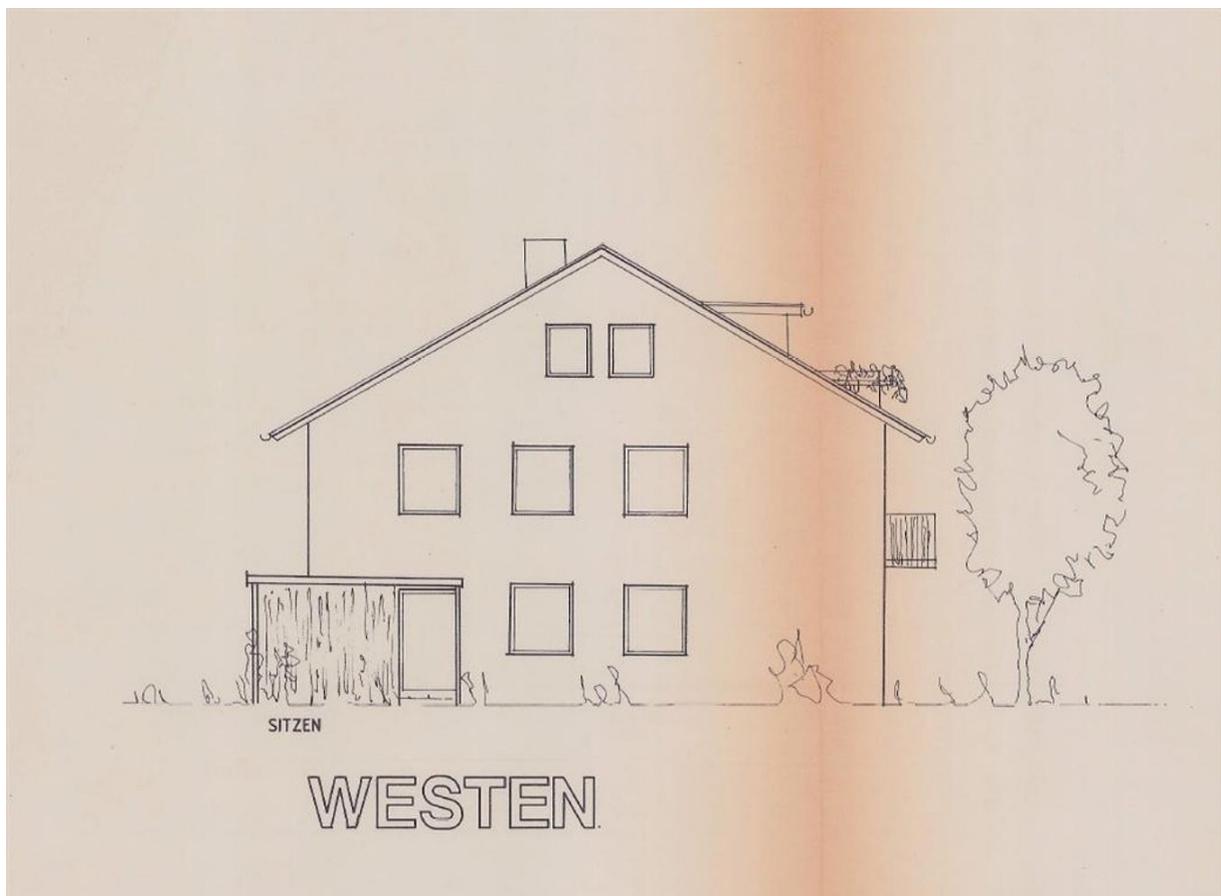
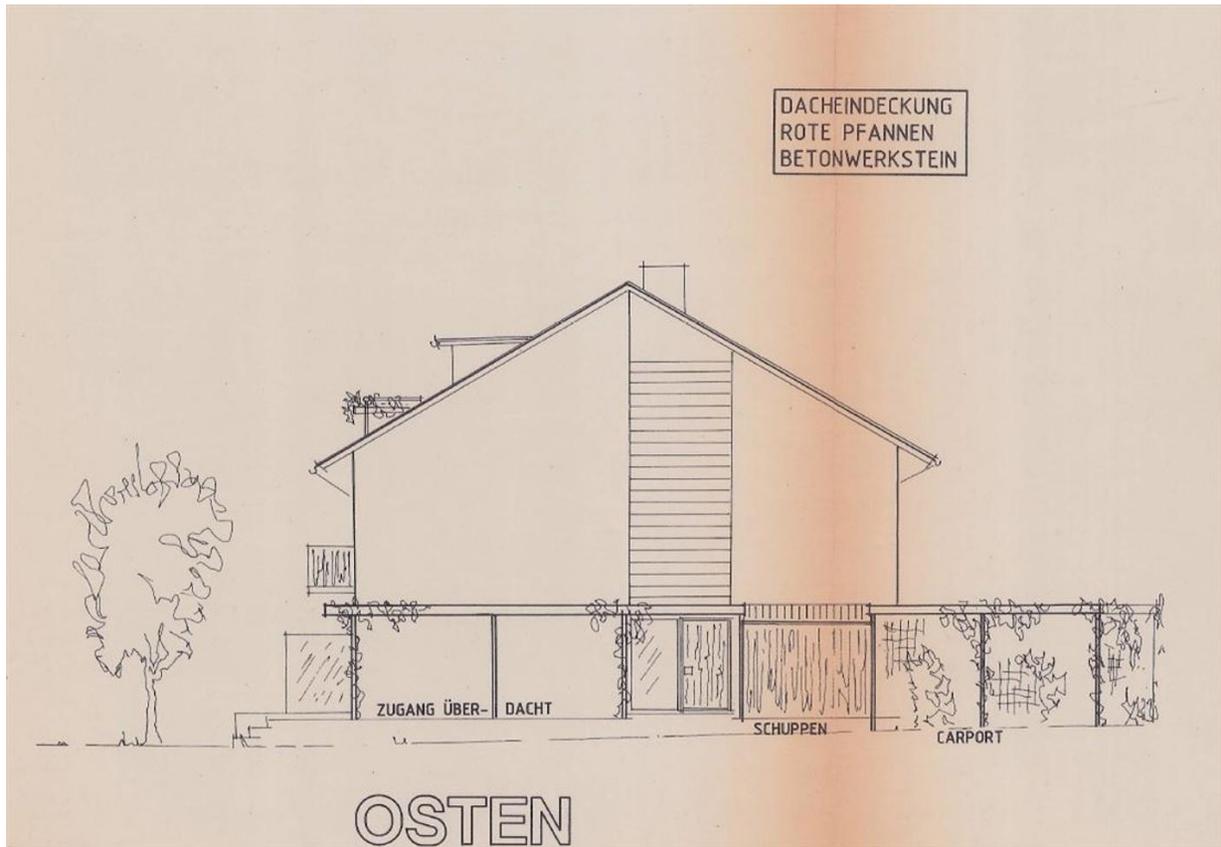














Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

