



90427 Nürnberg

HEGERICH: Großzügiges Zweieifamilienhaus mit Südterrasse und riesiger Gartenfläche!



HEGERICH
IMMOBILIEN

795.000 €

Kaufpreis

245 m²

Wohnfläche

913 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	245 m ²
Grundstücksfläche	913 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	16.04.2024
gültig bis	15.04.2034
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	232
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- drei Einheiten (2x3 ZW mit 96m² & 1x2,5 ZW mit 53m²)
- Ölzentralheizung mit 8.000l-Tank
- große Sonnenterrasse im Erdgeschoss
- großer Balkon im Obergeschoss
- zwei Garagenstellplätze & zwei Außenstellplätze
- umlaufender Garten
- Tageslichtbäder
- regelmäßig renoviert
- voll unterkellert



Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 1970 in Massivbauweise (30cm Außenwände) errichtet und besteht aus drei Wohnungseinheiten, welche derzeit leerstehend sind. Die Fassade ist an der West- u. Nordseite mit einer 6 cm dicken Dämmung versehen. Die Wohnungen im Erd-/ Obergeschoss verfügen über jeweils drei großzügige Zimmer und haben eine stattliche Fläche von jeweils ca. 96 m². Des Weiteren verfügt die Wohnung im Obergeschoss über einen großen Balkon mit Südausrichtung. Die Wohnung im Dachgeschoss hat insgesamt 2,5 Zimmer und eine Fläche von ca. 53 m².

Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert und mit einer Öl-Zentralheizung (BJ 2008) beheizt. Der Tank hat ein Fassungsvermögen von ca. 8.000 Liter, was bei einem jährlichen Verbrauch von ca. 3.000 Liter vollkommen ausreichend

ist. Für die PKWs steht am Grundstück eine große Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze zur Verfügung. Zur Unterbringung von Fahrrädern und Gartengeräten dient ein gesonderter Raum. Im Falle einer Kapitalanlage sichert Ihnen dies den Werterhalt und garantiert Ihnen eine gute und zügige Vermietung.

Folgende Renovierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 1975: Dachdämmung vor Ausbau mit einer 10cm starken ISOVER Steinwolldämmung
- 1990: Wärmedämmung an der Giebelseite mit 6cm Steinwolle an der Westseite
- 2000: Wärmedämmung der Nordseite mit 6cm Styrodur
- 2000: Sanierung der Ost- und Südseite
- 2007: Umbau und Wohnungsanierung im 1. Obergeschoss (Küche und Esszimmer neue Holz-Alu Verglasung, elektrisch steuerbare Rollos & Markise, komplett neue Einbauküche, 2 Glasschiebetüren, Kamin mit Sichtfenster und Holzofeneinsatz, Echtholzlaminat und Feinsteinzeugfliesen
- 2008: Heizungserneuerung (inkl. externem Warmwasserspeicher und Einbau eines Abgaswärmetauschers
- 2008: Schornsteinsanierung mit Edelstahlrohr
- 2013: Erneuerung der waagerechten Abwasserleitungen im Keller
- 2014: Erneuerung der drei Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- 2015: Erneuerung der Kalt- u. Warmwasserleitungen einschließlich der Abwasserfallrohre für die Küchen im Erd- und Obergeschoss
- 2018: Erneuerung des Steuergerätes der Viessmann-Heizungsanlage
- 2019: Kanalprüfung mit Sanierung

Lage

Im Nürnberger Vorort Boxdorf finden Sie alles, was Sie im Alltag benötigen: Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, eine Schule, eine Kita und eine hervorragende Infrastruktur, dank deren Sie schnell im Nürnberger Stadtkern, am Hauptbahnhof oder am Flughafen sind. Auch in Erlangen oder Fürth sind Sie in zehn bis fünfzehn Minuten. Der ideale Ausgangsort für Menschen, die in der Metropolregion arbeiten und nach Feierabend Ruhe genießen möchten. Unweit gelegen ist auch das Naturschutzgebiet Tennenloher Forst. Auf mit Holzplanken gesicherten Moorwegen oder Buggy tauglichen Forststraßen können Sie hier Wildpferde und über 1600 Tier- und Pflanzenarten bestaunen oder die mit duftender Heide bewachsenen Flächen auf sich wirken lassen.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder



zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.



