



## 90451 Nürnberg

# Zweifamilienhaus in gefragter Wohnlage



**698.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**783 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	783 m <sup>2</sup>
Zimmer	6

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.11.2024
gültig bis	27.11.2034
Baujahr (Haus)	1925
Endenergiebedarf	326,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	698.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	15.780 €

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1925
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Wohnbaugrundstück mit Altbestand
- Grundstücksgröße 783 m<sup>2</sup>
- vermietetes Zweifamilienhaus
- unbefristete Mietverträge
- monatliche Nettomiete: ca. 959,- EUR
- ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gasetagenheizungen
- sanierungsbedürftiger Objektzustand
- DG könnte noch ausgebaut werden
- Neubebauung nach §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein voll erschlossenes Grundstück in einer beliebten und gut angebundenen Wohnlage. Das Grundstück bietet großes Potenzial für Investoren und Bauherren, da es gemäß §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung) eine Neubebauung ermöglicht. Vor Ort existiert kein gültiger Bebauungsplan, was Flexibilität in der zukünftigen Planung eröffnet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandshaus aus dem Jahr 1925, das als Zweifamilienhaus genutzt wird. Die Immobilie verfügt über zwei Wohneinheiten: eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im Obergeschoss, die beide unbefristet vermietet sind. Weiteres attraktives Ausbaupotential befindet sich im Dachgeschoss.

Zustand des Bestandshauses:

Das Gebäude weist deutlichen Sanierungsstau auf, was sich sowohl auf die Bausubstanz als auch auf die Haustechnik bezieht. Eine umfassende Renovierung oder der Abriss zugunsten eines Neubaus ist denkbar, abhängig von den individuellen Vorstellungen des Käufers.

Besonderheiten:

Grundstück: voll erschlossen, Potenzial für Neubebauung gemäß §34 BauGB

Bestandshaus: Zweifamilienhaus, beide Einheiten vermietet (unbefristet),

Baujahr: 1925

Lage: attraktive, gut angebundene Wohnlage ohne gültigen Bebauungsplan

Fazit:

Dieses Angebot richtet sich an Investoren und Bauherren, die das Potenzial des Grundstücks für eine Neubebauung nutzen oder das Bestandshaus sanieren möchten. Nutzen Sie die Chance, in einer begehrten Wohnlage ein individuelles Bauprojekt zu realisieren!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Eibach in einer bevorzugten Wohngegend mit absolut ruhiger Lage (kein Durchgangsverkehr). Unweit des Anwesens befindet sich das Naturschutzgebiet Rednitzgrund (100 m) sowie der Faberpark, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt.

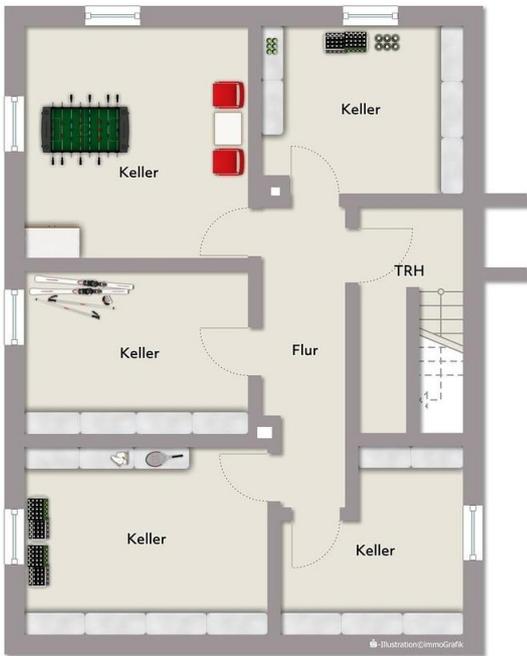
Vorort gibt es alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens wie Schulen, Kindergärten, Sportvereine, Arzthäuser, etc. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten erspart Ihnen oft den Weg in die Innenstadt.

Eibach besitzt einen S-Bahn-Anschluss und unterschiedliche Buslinien. Die Haltestelle befindet sich unweit der Immobilie – die benachbarte U-Bahn-Station Röthenbach kann in wenigen Minuten erreicht werden.

Lassen Sie sich von der hervorragenden Infrastruktur überzeugen!







# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

