



90455 Nürnberg

Wohnen in beliebter Wohnlage - DHH in Nürnberg-Weiherhaus mit Garage



459.000 €

Kaufpreis

122,61 m²

Wohnfläche

500 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


In Vertretung der **Sparkassen
Immobilien**
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122,61 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Grundstücksfläche	500 m ²
Zimmer	6
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	06.11.2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.08.2024
gültig bis	29.08.2034
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	302,40
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



Zustand

Baujahr	1967
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Anbau am Wohnhaus ist möglich
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Bj. 1966, Fertigstellung 1967
- Wohnfläche 122,61 m² - Anbau möglich
- Terrasse und Balkon
- Grundstück 500 m²
- Ölheizung Bj. 1985
- Warmwasser über Boiler
- Elektrik Drehsicherungen
- Fenster teilweise erneuert Kunststoff isoliert ca. Bj. 2000
- Haus renovierungs- bis sanierungsbedürftig



Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1966/1967 in Massivbauweise erbaut und fertiggestellt. Sie betreten das Haus über den Windfang und die Eingangsdiele. Im Erdgeschoss finden Sie eine praktisch geschnittene Küche, das Gäste-WC sowie das großzügige, helle Wohn- und Esszimmer. Von hier aus erreichen Sie die sonnige Terrasse sowie den pflegeleicht angelegten Garten mit schönem Baumbestand. Dieser bietet genügend Platz für die Kinder zum Spielen sowie zur Erholung am Feierabend und in der Freizeit. Es gibt die Möglichkeit, von der Küche bzw. von der Diele aus einen weiteren Zugang zum Garten oder einer weiteren Terrasse zu schaffen. Dies wäre der perfekte Platz, die Morgensonne sowie eine ruhige, sonnengeschützte Stunde am Nachmittag zu genießen.

Das Obergeschoss bietet ein geräumiges Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer sowie das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschtisch. Vom Schlafzimmer wie einem Kinderzimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen Balkon.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Hier finden Sie ein kleines Studio, ein weiteres ausgebauten Zimmer mit Wasseranschluss, ein WC sowie einen kleinen Abstellraum.

Das Haus ist voll unterkellert. Es gibt einen Anschlusskeller, Heizkeller mit Tankraum, Vorratskeller sowie den Waschkeller mit direktem Ausgang in den Garten.

Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage mit angebautem Geräteschuppen.

Das Haus ist dem Alter entsprechend in einem ordentlichen Zustand.

Die Größe sowie der Zuschnitt des Grundstücks bieten die Möglichkeit eines Anbaus ans bestehende Haus. Somit ließe sich die Immobilie auch als Zwei- oder Mehrfamilienhaus umnutzen.

Fazit: Diese Immobilie bietet viel Potential zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Videorundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Weiherhaus. Zusammen mit den Ortsteilen Gaulnhofen, Pillenreuth, Worzeldorf und Herpersdorf gehört er zu den bevorzugten Wohngebieten im Nürnberger Süden – an der Grenze zu Roth und Schwabach. Vorort finden Sie eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schule und Kindergärten. Verkehrsanschluss bietet Ihnen das öffentliche Verkehrsnetz mit der Buslinie 51 des Verkehrsverbunds Nürnberg. Die Haltestelle kann in kurzen Wegen bequem zu Fuß erreicht werden.

















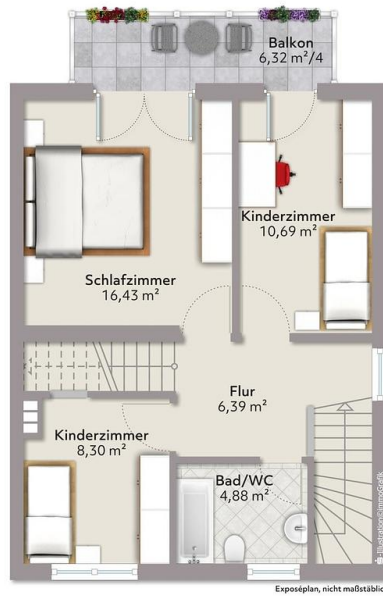
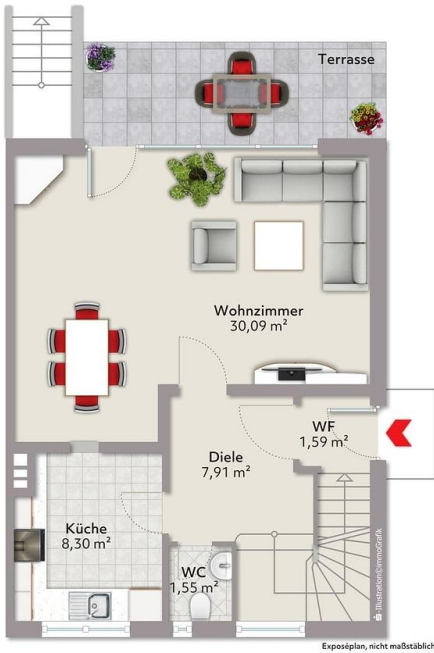


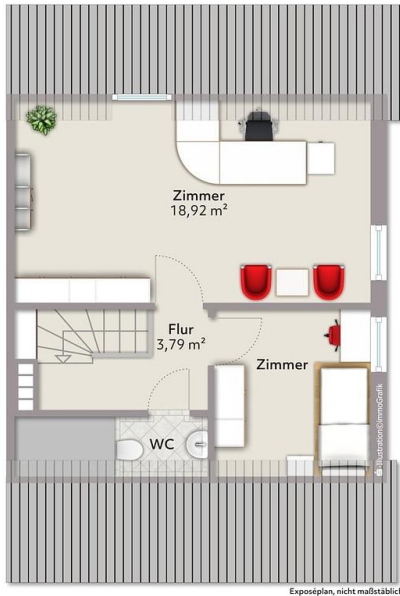












Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

