



90449 Nürnberg

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Doppelgarage



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

695.000 €

Kaufpreis

180 m²

Wohnfläche

538 m²

Grundstücksfläche

6

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	538 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	174

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.07.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	144.70
Primär-Energieträger	FERN



Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuierung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Das freistehende und voll unterkellerte Anwesen (Baujahr 1969) mit großzügigem Garten und Garage präsentiert sich als Zweifamilienhaus und bietet auch einer Großfamilie oder mehreren Generationen Platz.

Erdgeschoss:

Diese Wohnung wird zum 31.12.2024 frei.

Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss hat ca. 90,00 m² Wohnfläche (inkl. anteiliger Balkonfläche) Der Balkon hat eine Grundfläche von ca. 10,00 m² und wird bei der Wohnflächenberechnung mit 5,00 m² berücksichtigt.

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer mit ca. 26,00 m², das direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon bietet. Zudem gibt es ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Der gepflegte und großzügige Garten bietet Ihnen weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Anfang 2023 wurde diese Wohnung saniert. Die Elektrik wurde erneuert sowie die Wände verputzt und gestrichen.

Obergeschoss:

Die Wohnung im ersten Stock ist von der Aufteilung identisch mit der Wohnung im Erdgeschoss. Diese Wohnung ist seit fast 50 Jahren vermietet. Die aktuelle Grundmiete, inklusive einer Garage beträgt 850,00 € zzgl. 250,00 € Nebenkostenvorauszahlung.

Es wurde vereinbart, das eine Kündigung wegen Eigenbedarf, für die nächsten 10 Jahre, ausgeschlossen ist.

Spitzboden:

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe begehbar und kann bei Bedarf als Stauraum genutzt werden.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss sind der Wasch- und Heizungsraum, ein Hobbyraum und zwei Kellerabteile vorhanden. Eine Kelleraußentreppe gibt es ebenfalls. Die Fenster und Außentüren des Hauses wurden 1995 zuletzt erneuert.

Bei der Heizung handelt sich um eine Fernwärmeheizung (Baujahr 2020).

Neben dem Haus befindet sich die Doppelgarage.

Die Grundstücksfläche ist im Grundbuch mit 538,00 m² angegeben. Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt zum 01.01.2024 bei 950,00 €/m².

Eckdaten:

- Wohnung im Erdgeschoss wird frei zum 31.12.2024
- Wohnung im ersten Stock, Eigenbedarfskündigung bis 2034 ausgeschlossen
- Fernwärmeheizung aus dem Baujahr 2020
- Doppelgarage
- Fassadendämmung vorhanden
- Wohnung im EG wurde 2023 saniert

Damit Sie sich einen ersten Eindruck verschaffen können, haben wir eine virtuelle Besichtigungstour erstellt.

Bitte folgen Sie diesem Link, um die Immobilie bequem von zu Hause aus besichtigen zu können



<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3092527>

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im gewachsenen Stadtteil Röthenbach. Das Haus befindet sich zwischen der U-Bahn-Haltestelle Röthenbach und dem Faberpark / Stein Schloss.

Das Röthenbacher Einkaufszentrum mit sämtlichen Läden des täglichen Bedarfs sowie der Anschluss an das öffentliche Nahversorgungssystem mit Bus und U-Bahn sind ca. 600 Meter entfernt. Auch der Autobahnanschluss, bzw. der Frankenschnellweg sind mit dem Auto schnell zu erreichen.




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.**





















