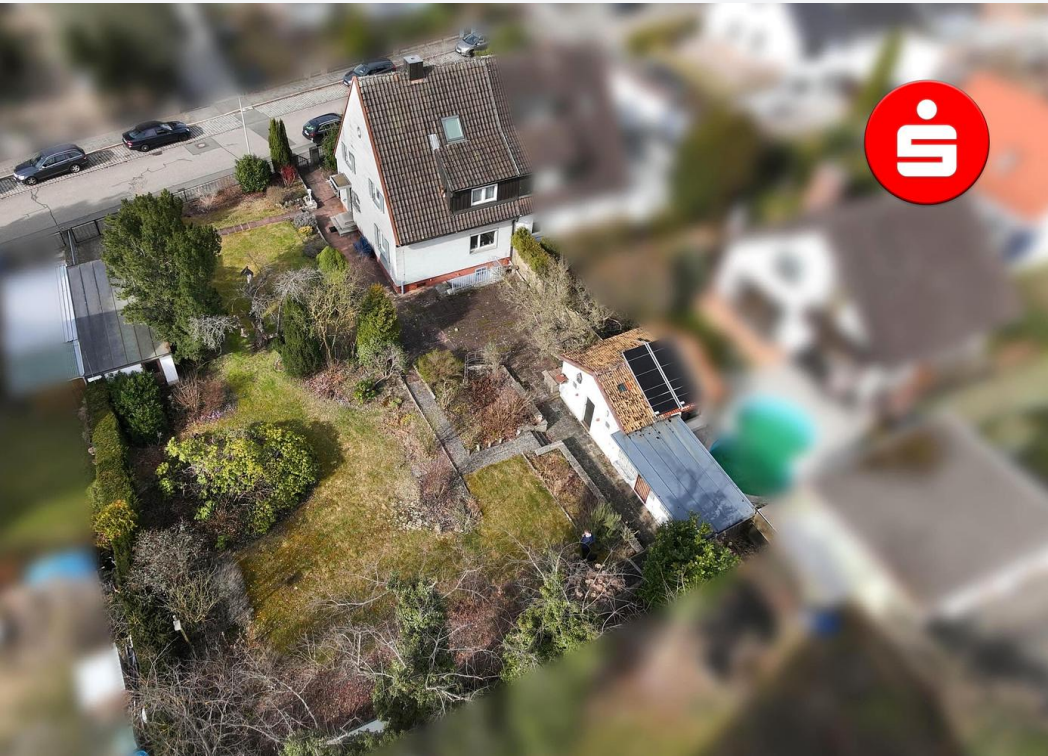




90469 Nürnberg

Hier ist Potenzial! Machen Sie daraus Ihren Traum!



580.000 €

Kaufpreis

93 m²

Wohnfläche

755 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m ²
Nutzfläche	31 m ²
Grundstücksfläche	755 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	31.03.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	580.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	21.03.2025
gültig bis	20.03.2035
Baujahr (Haus)	1935
Endenergiebedarf	217,80
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1935
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuernng

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- ca. 93m² Wohnfläche & ca. 31m² Nutzfläche
- BJ 1935
- gepflegt, aber renovierungsbedürftig
- Fenster ca. 12 Jahre alt
- Kachelofen
- Öl-Luftschachtheizung & Nachtspeicheröfen
- Warmwasseraufbereitung Bad & Küche über Durchlauferhitzer
- großes Grundstück - Bebauung nach §34 möglich



Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1935 bietet viel Potenzial für eine Familie, die Wert auf ein großzügiges Grundstück und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legt.

Das Haus ist gepflegt, jedoch in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass neue Eigentümer hier mit kreativen Ideen ihr eigenes Wohnkonzept verwirklichen können.

Aufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich ein praktisches Gäste-WC, eine separate Küche sowie der aufgeteilte Wohn- und Essbereich, der sich ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden eignet. Der traditionelle Kachelofen sorgt hier für ein wohliges gemütliches Ambiente.

Im Obergeschoss stehen zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie das Elternschlafzimmer zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional, ideal für eine Familie mit Kindern.

Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und bietet zusätzlichen Raum, beispielsweise als Homeoffice, Hobbybereich oder als Kinder-Spieleparadies.

Grundstück & Möglichkeiten:

Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der direkte Nachbar hat bereits ein weiteres Häuschen im hinteren Grundstücksbereich errichtet – eine spannende Inspiration! Vielleicht lässt sich dieses Konzept auch hier umsetzen, etwa für eine Mehrgenerationenfamilie, die gemeinsam investieren und zusammenleben möchte.

Mit einer klugen Planung und den richtigen Modernisierungsmaßnahmen kann dieses Haus zu einem echten Schmuckstück werden – sei es als gemütliches Familienheim mit riesigem Garten oder als generationenübergreifendes Wohnprojekt.

Lage

Dieses Immobilienangebot befindet sich im Nürnberger Stadtteil Kettlersiedlung und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität ermöglicht.

Verkehrsanbindung:

Die Straße verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zu wichtigen Hauptstraßen (z.B. Münchner Straße) und öffentlichen Verkehrsmitteln ist sie ideal für Pendler, die schnellen Zugang zu anderen Teilen Nürnbergs und darüber hinaus suchen.

Regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen es den Bewohnern, sich bequem und effizient fortzubewegen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen (wie z.B. ein Edeka, Apotheke oder Ärzte), die den täglichen Bedarf decken.

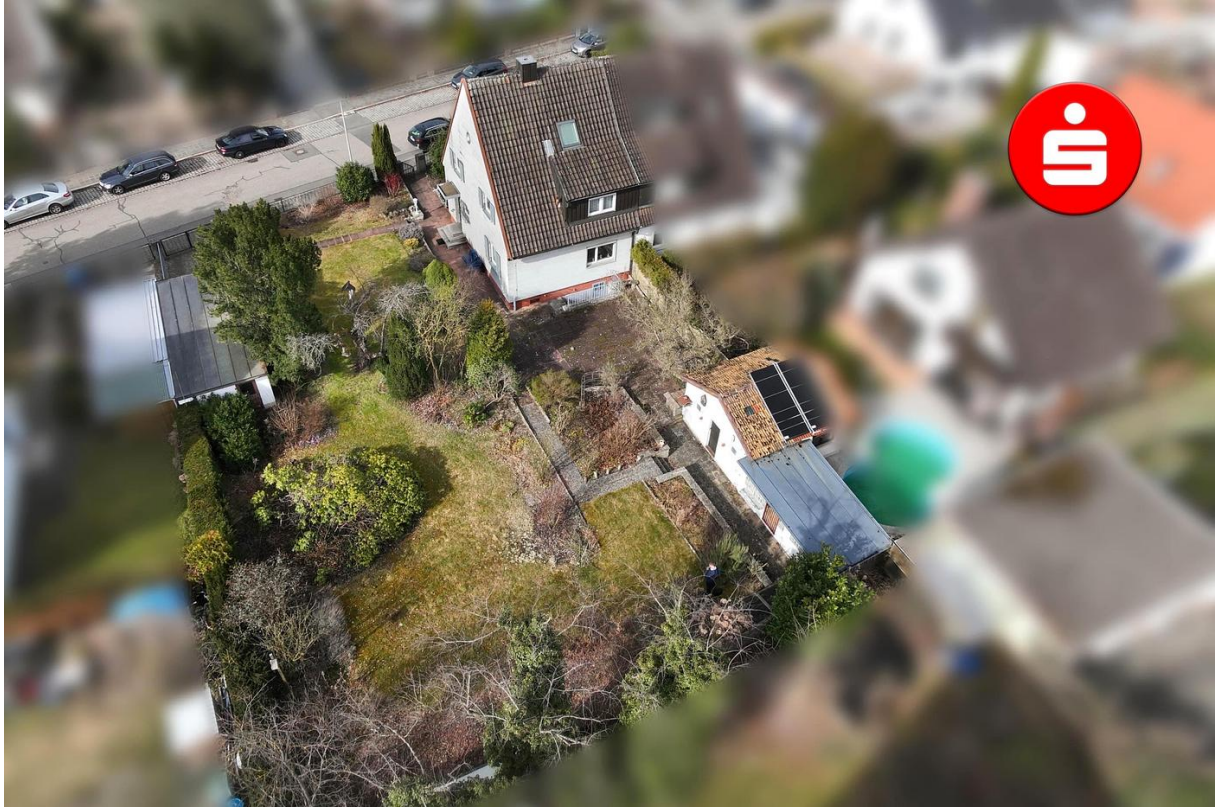
Kindergärten & Schulen sind ebenfalls ganz in der Nähe, was vor allem für Familien sehr interessant sein könnte.

Die Nähe zu Parks und Erholungsgebieten bietet den Bewohnern zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Spaziergänge, Radfahren oder ein Besuch in einem der nahegelegenen Cafés sind beliebte Aktivitäten, die den Charme dieses Stadtteiles unterstreichen.

Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch eine hervorragende Infrastruktur aus, die sowohl den

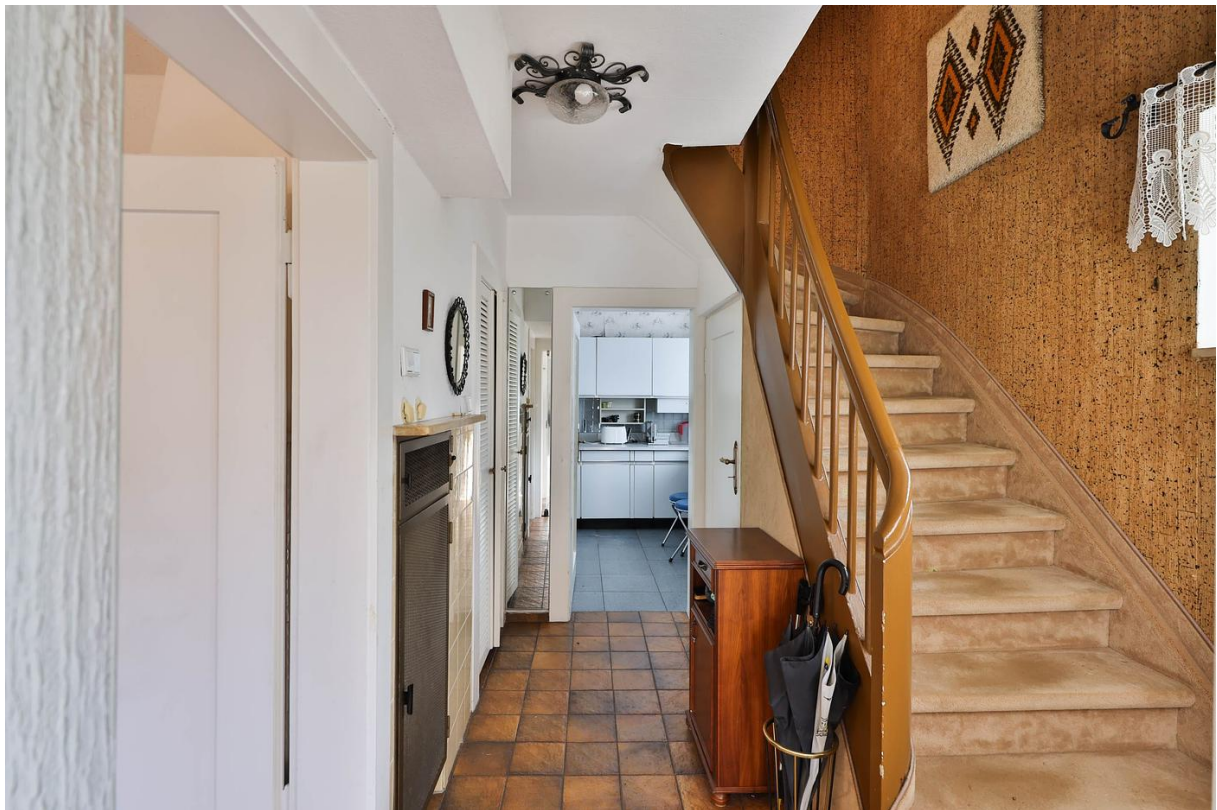


täglichen Bedarf als auch Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten abdeckt. Die gute Verkehrsanbindung und die Vielzahl an verfügbaren Dienstleistungen machen sie zu einem attraktiven Wohnort in Nürnberg.







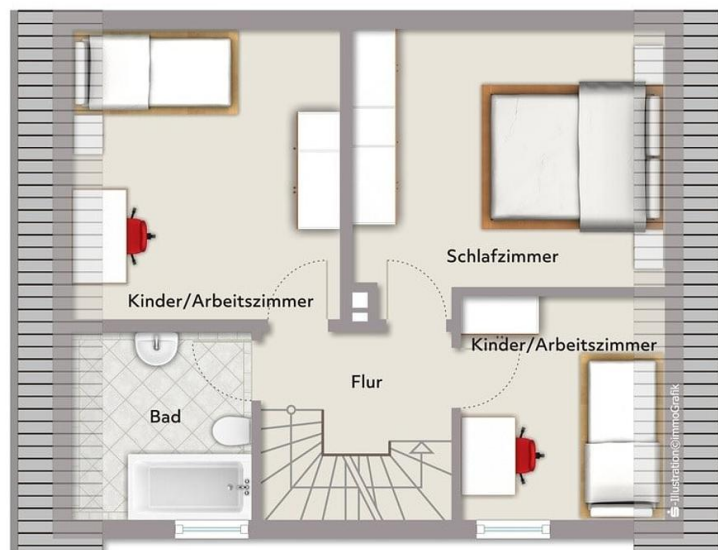








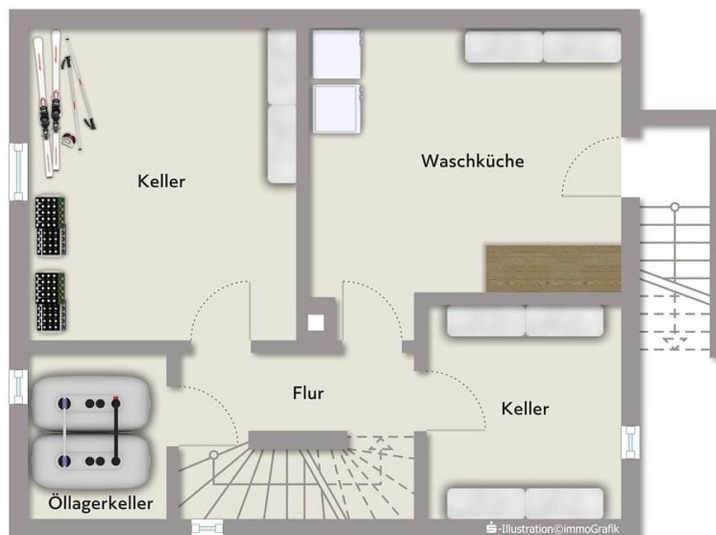
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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.