



## 90411 Nürnberg

# Familien herzlich willkommen!



**425.000 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**227 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
In Vertretung der **Sparkassen  
Immobilien**  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	227 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	05.10.2023
gültig bis	04.10.2033
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	132,21
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- familienfreundlicher Grundriss
- helle und lichtdurchflutete Räume
- gepflegter jedoch älterer Zustand
- 4-5 Zimmer
- Wannenbad
- Flachdachsanieierung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (KFW U Wert 0,14 in 2020)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2004 - 2010)
- Gaszentralheizung (1987)
- Kachelofen (2003)
- Keller mit großem Hobbyraum, Sauna und Dusch-Bad
- seperater Zugang von außen für Kellerbereich
- Garten mit Westausrichtung
- herrliche Frühstücksterrasse
- Werkstatt/Waschküche
- Garage im Garagenhof



## Beschreibung

---

Dieses helle und freundliche Reihenmittelhaus wird Sie begeistern! Es wurde ca. 1971 erbaut und ist komplett unterkellert. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten jedoch älteren Zustand. Die Eigentümerin hat 2020 eine umfangreiche Flachdachsanierung mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung (KFW U Wert 0,14) durchführen lassen.

Im Keller befindet sich ein großer Hobbyraum mit Sauna und einem Duschbad. Durch den separaten Zugang von außen könnte dieser Bereich auch als Einliegerwohnung genutzt werden.

Im Erdgeschoß befinden sich ein Gäste WC, eine Essdiele ca. 13 m<sup>2</sup>, Küche ca. 10 m<sup>2</sup> und das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit ca. 26 m<sup>2</sup> mit direktem Blick in Ihren grünen Garten. Ein weiteres Highlight ist der Kaminofen, der für eine behagliche Stimmung in der kalten Jahreszeit sorgen wird. Der Garten hat eine schöne Größe und lädt zu einem gemütlichen Frühstück ein. Im ersten Obergeschoß sind aktuell drei weitere Zimmer vorhanden, die vielseitig genutzt werden können. Die ursprüngliche Raumaufteilung hatte hier vier Zimmer vorgesehen und kann mit wenigen Umbauarbeiten wiederhergestellt werden. Ein Bad mit Wanne komplettiert die Etage.

Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

Fazit: Ein Haus das nach den notwendigen Renovierungsarbeiten für eine glückliche Zukunft geschaffen ist!

## Lage

---

Das angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße und dennoch zentraler Lage im Nürnberger Norden, im beliebten Stadtteil "Ziegelstein". Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schule, Ärzte usw. sind in der Nähe vorhanden. Auch die U-Bahnhaltestelle "Ziegelstein" ist nur wenige Schritte entfernt. Der naheliegende Marienberg lädt zum Erholen ein.

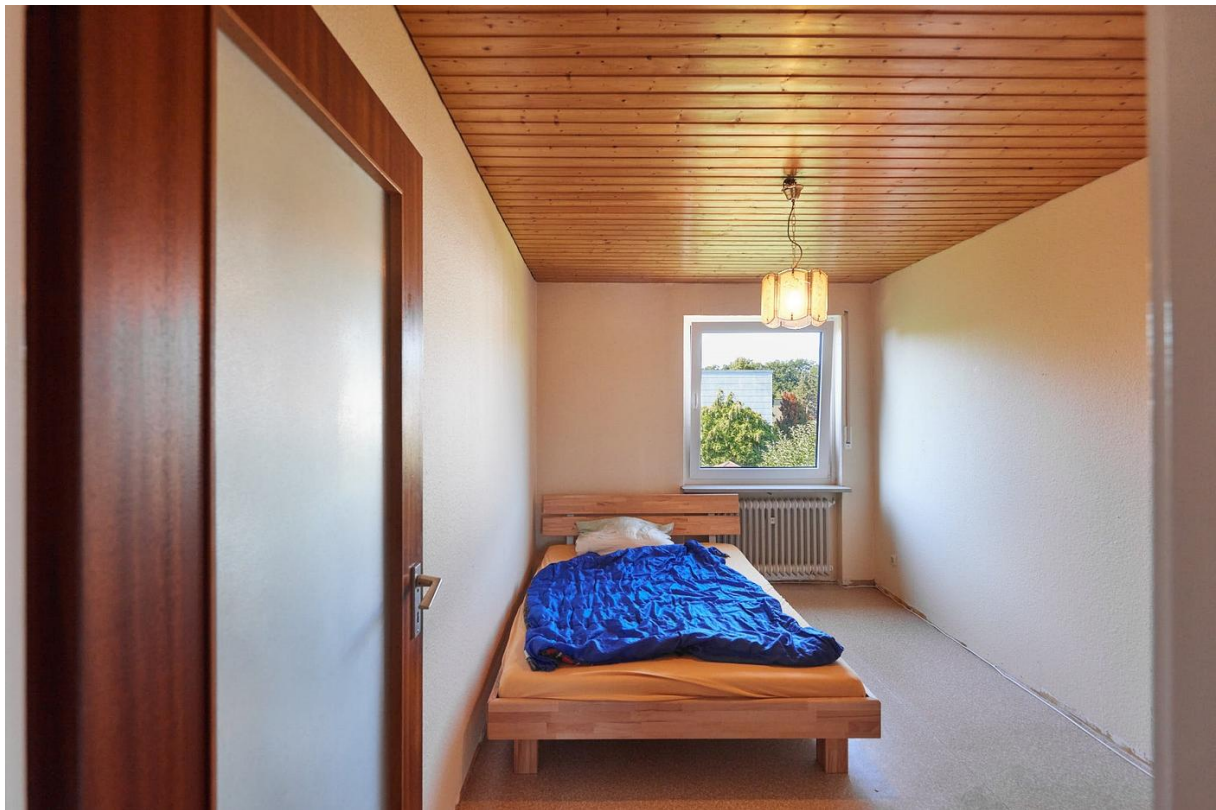
Fazit: Eine familienfreundliche Lage mit hohem Freizeitwert!





















# 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.