



## 90441 Nürnberg

Ein Händchen für Handwerk? – Eine Doppelhaushälfte mit Potenzial für Ihre Gestaltungsideen!

OERTER  
IMMOBILIEN



**315.000 €**

Kaufpreis

**91,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**187 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,15 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	187 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12,5 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

denkmalgeschützt ✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.09.2025
gültig bis	10.09.2035
Baujahr (Haus)	1911
Endenergiebedarf	271,37
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1911
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuernng

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr ca. 1911
- Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> & Grundstück von ca. 187 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Vollständig unterkellert mit zwei Kellerräumen, darunter ein Waschkeller
- Gegend unter Ensembleschutz
- Geöltes Echtholzparkett in Schiffsbodenoptik (Esche) im EG & 1.OG
- Küche mit Gasherd und Abluft nach draußen
- Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss mit Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper, Fliesenspiegel bis ca. 2,10 m
- Obergeschoss mit zwei Zimmern, separates WC, Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Waschbecken
- Dachgeschoss mit einem Zimmer, sichtbaren Holzbalken und Vorraum der Platz für bspw. eine kleine Büroecke bietet
- Garten mit Apfel- und Birnenbaum, Hochbeet und kleiner Hütte
- Zweifach verglaste Kunststofffenster aus 2024 (ausgenommen der Dachflächenfenster), neue Gaszentralheizung aus 2025
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Elektrik mit Kippschaltern und FI-Schutzschaltern
- Kellerabdichtung wurde erneuert - mittels Bohrungen und Füllmasse



## Beschreibung

Ein Stück Nürnberger Geschichte mit neuem Kapitel!

Diese Doppelhaushälfte in Nürnberg-Werderau ist kein gewöhnliches Haus – sie ist Teil einer historischen Werkssiedlung aus dem Jahr 1911, die damals für MAN-Mitarbeiter gebaut wurde. Man spürt, dass hier Geschichten stecken, die nur darauf warten, von neuen Bewohnern fortgeschrieben zu werden.

Charmant – mit Raum für Ideen  
-ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmer  
-voll unterkellert mit zwei Räumen (u. a. Waschkeller)  
-Gartenidylle mit Obstbäumen, Hochbeet und Hütte  
-Dachgeschoss mit sichtbaren Balken und kleiner Büroecke

Hier ist nicht alles neu – und genau das macht den Reiz aus: Wer Lust hat, selbst zu gestalten, findet in diesem Haus eine solide Basis und jede Menge Potenzial.

Substanz trifft Moderne  
-Neue Kunststofffenster (2024), außer im Dachgeschoss  
-Gaszentralheizung von 2025  
-Keller frisch abgedichtet  
-Glasfaser liegt bereits in der Straße  
Die Elektrik ist funktionsfähig, kann aber im Zuge von Modernisierungen noch an heutige Ansprüche angepasst werden.

Für Familien, Handwerker & Geschichtsschreiber  
Ob als Familiennest oder kreatives Projekt: Diese Immobilie bietet Platz, Charakter und die Chance, etwas Eigenes zu schaffen.

Neugierig geworden?  
Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die in diesem besonderen Zuhause stecken!

## Lage

Die Immobilie liegt im Nürnberger Stadtteil Werderau, einem gut angebundenen Wohngebiet. Der Frankenschnellweg (A73) sorgt für schnelle Erreichbarkeit des Umlands und wichtiger Verkehrsachsen. Supermärkte, eine Drogerie und Ärzte sind nur wenige Minuten entfernt, ebenso Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busse, U-Bahn-Stationen und S-Bahnhöfe bestens gewährleistet. Grünflächen in der Umgebung bieten Erholung und Entspannung nach dem Alltag. Eine ideale Lage für Käufer, die Wert auf gute Anbindung und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten legen.























