



## 90449 Nürnberg

# Freie DHH/ Zweifamilienhaus mit Doppelgarage u. Baugrundstück in Gebersdorf



**660.000 €**

Kaufpreis

**156 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**608 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	608 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	17.04.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	660.000 €
Kaufpreis / qm	4.480,77 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.02.2025
gültig bis	09.02.2035
Baujahr (Haus)	1955
Endenergiebedarf	112,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1955
letzte Modernisierung	1999
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

Linoleum ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise mit ca. 8 cm Fassaden-Isolierung
- Satteldach, isoliert ca. in den 80er Jahren
- Gaszentralheizung mit Warmwasser 2024
- Kunststoff-Isolierglasfenster von 1972 - 2011
- Elektrik vom Baujahr mit Schraubsicherungen
- Solaranlage für Warmwasser
- zwei Bäder mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche im EG und KüchENZEILE im DG
- beheizter Wintergarten im EG
- Balkon im DG
- voll unterkellert
- Doppelgarage (Eternitdach - asbesthaltig) mit elektrischen Tor
- Gartenhaus (Kunststoff)
- Bebauung im Garten mit zusätzlichem Einfamilienhaus ist laut dem Bebauungsplan (siehe auch in der Nachbarschaft) möglich (Wert des Baugrundstücks 240 T€ mit ca. 300 qm im Kaufpreis enthalten)



## Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1955 in Massivbauweise erbaut und 1972 durch einen Anbau inklusive Treppenhaus in ein Zweifamilienhaus umgebaut. Im Erdgeschoss wurde die 2,5-Zimmer-Wohnung ca. 2005 um einen beheizten Wintergarten auf der ehemaligen Terrasse erweitert. Im Wohn-Esszimmer und Schlafzimmer ist Parkettboden verlegt. In der Küche ist bereits eine Einbauküche vorhanden und von hier gelangen Sie ebenso wie vom Essbereich in den Wintergarten. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, WC und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Durch das separate Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befindet sich ein Gästezimmer mit Zugang zum Balkon. Die abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ist ebenso frei. Das vor ca. 20 Jahren renovierte Badezimmer ist auch mit einer Badewanne und Dusche, sowie einen zweiten Zugang zum Balkon ausgestattet. In der Küche befindet sich bereits eine Küchenzeile.

Auf dem Grundstück ist eine Doppelgarage vorhanden.

Laut dem vorhandenen Bebauungsplan ist eine Erweiterung des Gebäudes im hinteren Bereich möglich. Ebenso besteht die Möglichkeit der Bebauung des Gartens mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus. Das Baugrundstück auf dem Grundstück mit ca. 300 qm im Garten ist im Kaufpreis mit einem Marktpreis i. H. von 240 T€ enthalten.

Fazit: Hier können Sie mit Ihrer Familie einziehen, vermieten oder auch noch zusätzlich einen Neubau im Garten planen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Gebersdorf mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Die Busverbindung, sowie die S-Bahn sind in wenigen Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kita und Kindergarten sind in Gebersdorf bzw. Röthenbach bei Schweinau ausreichend vorhanden. Die geplante U-Bahn-Haltestelle Gebersdorf (U3) wird voraussichtlich Ende 2025 in Betrieb gehen.

























# 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.

