90441 Nürnberg

Doppelhaushälfte mit großem Garten, Wintergarten und viel Gestaltungspotenzial



399.000 €
Kaufpreis

91,42 m²
Wohnfläche

565 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Clarissa Sonnleithner
Tel.: 0911 230-1731
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,42 m²
Grundstücksfläche	565 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.11.2026
gültig bis	18.11.2036
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	256,40
Primär-Energieträger	Öl
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert	
unterkellert	zum Teil

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

- BJ. ca. 1970
- Wohnfläche ca. 91,42 m²
- Grundstücksfläche 565 m²
- Wintergarten
- teilweise Unterkellert
- sanierungsbedürftig

Beschreibung

Diese teilunterkellerte Doppelhaushälfte erstreckt sich über das Erd- und Obergeschoss und bietet auf rund 91,42 m² Wohnfläche eine ideale Grundlage für alle, die ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die angenehme Rückzugsmöglichkeiten für Paare oder kleine Familien bieten. Da sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, eröffnet sie Ihnen vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Modernisierung. Ein besonderes Highlight des Erdgeschosses ist der schöne, lichtdurchflutete Wintergarten, der den Wohnbereich harmonisch erweitert und zu jeder Jahreszeit einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht. Durch die praktische Teilunterkellerung steht Ihnen zudem wertvoller zusätzlicher Stauraum für Vorräte oder Hausrat zur Verfügung.

Das großzügige Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 565 m² und überzeugt vor allem durch seinen weitläufigen Garten. Hier finden Sie reichlich Platz für Hobbygärtner, zum Spielen für Kinder oder für entspannte Stunden im Freien.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Werderau im Nürnberger Südwesten. Die Lage zeichnet sich durch ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld als Anliegerstraße aus und verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit der direkten Nähe zur Nürnberger Innenstadt.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend ausgebaut: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind rasch erreichbar. Auch für Familien bietet der Standort kurze Wege, da Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulformen in wenigen Minuten erreichbar sind.

Darüber hinaus überzeugt die hervorragende Verkehrsanbindung. Über naheliegende Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie den öffentlichen Nahverkehr gelangt man schnell und unkompliziert ins Zentrum von Nürnberg sowie zum Hauptbahnhof. Autofahrer profitieren zudem von der schnellen Anbindung an den Südring und die Südwesttangente, wodurch umliegende Autobahnen wie die A73, A3 und A9 im gesamten Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen rasch erreichbar sind. Für Erholung und Freizeit sorgen nahegelegene Grünanlagen und der Main-Donau-Kanal, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Sportaktivitäten und Ausflügen im Grünen einladen.















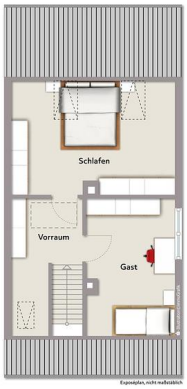


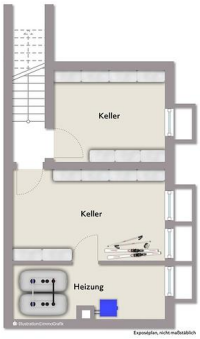







Terrasse
Wohnen
Kochen/Essen
Flur
Bad/WC
Vorraum


Schlafen
Vorraum
Gast


Keller
Keller
Heizung

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

Capital – Makler-Kompass 2021 – Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche – Höchstes Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus Money – Fairster Immobilien-Makler – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg