



90482 Nürnberg

Seltene Gelegenheit ! Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Ortskernlage von Nürnberg Laufamholz



1.000.000 €

Kaufpreis

186,62 m² **1153 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186,62 m ²
Nutzfläche	39,54 m ²
Grundstücksfläche	1.153 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.000.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.12.2023
gültig bis	21.12.2033
Endenergiebedarf	175,86
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Linoleum ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

Bad

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

Wir bieten hier ein vielfältig nutzbares Anwesen, ursprünglich aus dem späten 19. Jahrhundert (genaues Baujahr unbekannt) an, welches durch verschiedenen An- und Umbauten auf den heutigen Stand gebracht wurde. Es besteht aus einem Reihenendhaus (nicht unterkellert), einer teilunterkellerten Scheune, zwei großen Garagen sowie einer Werkstatt.

Das Reihenendhaus verfügt über folgende Flächen:

Erdgeschoss

3-Zimmer, Bad und Terrasse, verteilt auf ca. 81 m² Wohnfläche.

Laden mit 3 Räumen plus WC mit einer Gewerbefläche von ca. 39 m².

Dachgeschoss

4-Zimmer, Küche, Bad (teilrenoviert), Balkon mit ca. 105 m² Wohnfläche.

Ausbaureserve im Spitzboden.

Die letzten größeren Maßnahmen waren 2015 die Installation einer Gastherme und 2009 sowie 2021 der Einbau von Kunststofffenstern. Die Innenausstattung des Hauses stellt sich im Wesentlichen im Stand der 60er Jahre dar.

Das Besondere an diesem Anwesen ist das großzügige Grundstück in zentraler Ortskernlage, das viele Möglichkeiten bietet. Im derzeitigen Zustand ist es als Einfamilienhaus oder mit kleineren Umbauten als Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten nutzbar. Auch die Scheune bietet viel Potenzial für einen Umbau nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Alternativ kann ein Abriss vorgenommen werden, um neuen Baugrund zu schaffen.

Die Immobilie wird nicht mehr bewohnt und steht zum Bezug frei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung, um sich selbst von den Vorzügen dieses Angebotes zu überzeugen!

Lage

Das Anwesen befindet sich in zentraler Ortskernlage im Nürnberger Stadtteil Laufamholz, der wegen seines grünen Umfeldes sowie der günstigen Verkehrsanbindung sehr beliebt ist.

Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel liegen praktisch vor der Haustüre. Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie per Bahn oder dem Auto in ca. 20 Minuten. Zur Autobahn sind es ca. 5 Minuten und zum Flughafen ca. 20 Minuten mit dem Auto. Ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die Versorgung mit Ärzten unterschiedlicher Fachgebiete sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich im nahen Umfeld.

Mit dem Laufamholzer Forst und dem Pegnitztal liegen zwei große Naherholungsgebiete vor der Tür die hervorragende Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten.



























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.