



## 90441 Nürnberg

# Große Doppelhaushälfte in gefragter Lage von Nürnberg-Werderau!



**449.000 €**

Kaufpreis

**135 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**623 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



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

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	623 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	02.06.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.05.2025
gültig bis	24.05.2035
Baujahr (Haus)	1949
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	242,07
Primär-Energieträger	Gas,
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1949
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
Elektro	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- Kunststoffisoliertglasfenster
- Tageslichtbäder
- Abstellraum
- Einzelgarage
- Balkon
- Mehrere Gartenhäuser/Schuppen



## Beschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde Ende der 40er Jahre erbaut und in den 60er Jahren mit einem Anbau erweitert und vergrößert.

Zuletzt wurde die Immobilie als Zweifamilienhaus genutzt, hierdurch verfügt das Obergeschoss ebenfalls über eine Küche und über ein Badezimmer.

Insgesamt ist der Zustand dem Baujahr entsprechend gepflegt, die Fenster sowie das Dach wurden vor ca. 12 Jahren erneuert. Durch den praktischen Schnitt bieten sich je nach Ihren Bedürfnissen viele Möglichkeiten der Raumgestaltung. Die Bäder sind jeweils mit Fenstern ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich ein gemütlicher Balkon, welcher zum Verweilen einlädt.

Das große Grundstück umfasst den vorderen Bereich samt Garage sowie den gepflegten Hauptgarten hinter dem Haus, welcher sowohl Grünflächen, als auch viele Abstell- und Lagermöglichkeiten durch mehrere Gartenhäuser/Schuppen bietet.

Überzeugen Sie sich selbst von der schönen Immobilie und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

Das Haus liegt im Süden Nürnbergs im beliebten Wohnviertel Werderau.

Das Objekt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bushaltestelle sowie verschiedene Straßenbahnlinien sind gut fußläufig erreichbar. Der Frankenschnellweg als Zubringer zu den verschiedenen Autobahnanschlussstellen ist weniger als eine Minute entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Einkaufszentrum, Apotheken, Ärzte, Banken und Sparkasse stehen ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen können in wenigen Minuten erreicht werden.

Überzeugen Sie sich selbst von der citynahen Wohnlage!







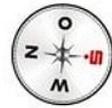




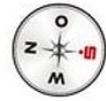








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.