90427 Nürnberg

2-Familienhaus in Nürnberg Boxdorf

540.000 €
Kaufpreis

177 m²
Wohnfläche

815 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Andrea Zimmet
Tel.: 0911 230-4581
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	177 m²
Nutzfläche	81 m²
Grundstücksfläche	815 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	540.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.09.2026
gültig bis	08.09.2036
Baujahr (Haus)	1963
Endenergiebedarf	205,25
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

2-Familienhaus
Baujahr ca. 1963
Satteldach (1963)
Gas-Zentralheizung (2005)
Kunststofffenster (1991 im 1.OG + 2007)
2x Einzelgaragen

EG ca. 90 m² mit Terrasse
- Tageslichtbad mit Wanne (2010)
- Kippsicherungen ohne FI-Schalter
- gepflegter Zustand
- vermietet seit 2012 - aktuelle Kaltmiete 850 € (letzte Erhöhung 06-2025)

1.OG ca. 87,4 m² Wohnfläche mit Balkon
- Tageslichtbad mit Wanne (1963)
- Kippsicherungen ohne FI-Schalter
- gepflegter Zustand
- Eigentümerin bleibt mit neuem Mietvertrag Wohnen - Kaltmiete ca.
- Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen

DG nicht genehmigt ausgebaut mit Nutzfläche ca.68 m²
- Tageslichtbad
- 2 weitere Zimmer
- teilweise Rohbau

Beschreibung

Das angebotene Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1963 bietet eine interessante Kombination aus solider Bausubstanz, bereits bestehenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Mit zwei abgeschlossenen Wohnungen, einer großzügigen Nutzfläche im Dachgeschoss sowie zwei Einzelgaragen eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung suchen.
Das Haus verfügt über ein klassisches Satteldach aus dem Baujahr, ist vollständig unterkellert und wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005 beheizt. Die Kunststofffenster wurden 1991 im 1.OG + 2007 im gesamten Haus erneuert. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, weist jedoch an der einen oder anderen Stelle einen altersbedingten Renovierungsbedarf auf.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 90 m² große 3,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse. Die Wohnung überzeugt durch einen gepflegten Gesamteindruck und ein Badezimmer, das im Jahr 2010 erneuert wurde. Sie ist seit 2012 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 850 Euro.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss bietet mit ca. 87,4 m² ebenfalls 3,5 Zimmer und verfügt über einen Balkon. Das Tageslichtbad wurde ca. 1984 saniert. Auch diese Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand ist aber zum größte Teil aus dem Baujahr. Die derzeitige Eigentümerin möchte nach dem Verkauf weiterhin in der Wohnung wohnen bleiben. Hierfür wird ein Mietvertrag mit einer monatlichen Kaltmiete von 950 Euro abgeschlossen. Eine Eigenbedarfskündigung ist vertraglich ausgeschlossen.

Ein besonderes Potenzial eröffnet das Dachgeschoss mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 68 m². Neben einem Tageslichtbad stehen hier zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Eine Umnutzung zu Wohnraum ist grundsätzlich denkbar, setzt jedoch eine entsprechende Genehmigung durch die Stadt Nürnberg voraus. Bisher erfolgt keine separate Verbrauchsabrechnung pro Wohnung - dies kann aber nachgerüstet werden

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen und einer interessanten Perspektive für Käufer, die den vorhandenen Bestand erhalten und zugleich eigene Modernisierungs- und Entwicklungsideen verwirklichen möchten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Boxdorf. Das überwiegend von Wohnbebauung geprägte Umfeld bietet eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre mit viel Grün und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke, Kindergärten und weitere Geschäfte sind bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gut angebunden.
Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile und Gemeinden schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Grünen.
Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zu Nürnberg macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die naturnah wohnen und dennoch die Vorzüge der Stadt genießen möchten.

Küche
Essen
Abst.
WC
Bad
Gard.
Flur
TRH
Garage
Wohnen
Kind
Eltern
Durch-
gang
Terrasse
Garage

Essen
Abst.
WC
Bad
Küche
Gard.
Flur
TRH
Wohnen
Kind
Eltern
Balkon

Abstell
TRH
Wäscheboden
Flur
Abstell
Abstell

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 – Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche – Höchstes Kundenvertrauen 2020
MONEY – Fairster Immobilien-Makler
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