90441 Nürnberg

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Südterrasse und Ausbaupotenzial



699.000 €
Kaufpreis

197,52 m²
Wohnfläche

657 m²
Grundstücksfläche

4,5
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	197,52 m²
Nutzfläche	107,55 m²
Grundstücksfläche	657 m²
Zimmer	4,5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.10.2026
gültig bis	20.10.2036
Baujahr (Haus)	1975
Endenergiebedarf	204,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Gaszentralheizung (2006)
- Doppelgarage mit zwei Stellplätzen
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Zwei abgetrennte Wohneinheiten
- Baujahr ca. 1975
- ca. 657 m² Grundstück
- ca. 197,52 m² Wohnfläche
- ca. 107,55 m² Nutzfläche
- Gas Zentralheizung (2006)
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Doppelgarage mit Strom und 2 Stellplätzen
- voll unterkellert
- Kippsicherungen mit FI-Schutzschalter
- elektrische Markise
- Südterrasse
- Westbalkon

Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr ca. 1975 bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum für individuelle Wohnideen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 197,52 m², verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, eignet sich die Immobilie sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ein großzügiges Grundstück mit weitläufiger Rasenfläche, eine sonnige Südterrasse, ein Westbalkon sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller ergänzen das attraktive Angebot.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 103,22 m² Wohnfläche und überzeugt insbesondere durch ihren großzügigen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, die einen schönen Übergang in den Garten schafft. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Direkt an den Wohn- und Essbereich grenzt die Küche mit vorhandener Einbauküche an. Das geräumige Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschtischen sowie ein separates WC vervollständigen diese Wohneinheit.

Die Wohnung im Obergeschoss umfasst ca. 94,30 m² Wohnfläche und bietet ebenfalls eine eigenständige Raumaufteilung. Neben dem Wohnzimmer mit integrierter Essecke und dem Schlafzimmer stehen eine separate Küche mit Einbauküche, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC zur Verfügung. Ein besonderes Plus ist der Zugang zum Westbalkon, der den Wohnbereich um einen angenehmen Platz im Freien erweitert.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Entwicklungspotenzial. Eine Glasgiebelfront ist bereits vorhanden und eröffnet interessante Perspektiven für eine mögliche Erweiterung des Wohnraums. Ein Ausbau ist bislang nicht erfolgt und bedarf der entsprechenden baurechtlichen Genehmigung. Ob zusätzlicher Wohnraum, ein großzügiger Rückzugsbereich oder ein individuell gestalteter Arbeitsbereich – hier eröffnen sich Möglichkeiten, die im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben geprüft werden können.

Auch der vollständig unterkellerte Bereich bietet wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Ein großzügiger Hobby- oder Partyraum mit ca. 31,84 m², sowie ein weiterer Hobbyraum mit ca. 17,26 m² schaffen vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Besonders praktisch ist der separate Aufgang vom zweiten Hobbyraum direkt in den Garten.

Der großzügige Garten mit seiner weitläufigen Rasenfläche bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen. Eine Doppelgarage mit Stromanschluss sowie zwei Stellplätzen rundet das Gesamtangebot ab.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als vielseitiges Zuhause mit zwei getrennten Wohneinheiten, großzügigen Außenflächen und zusätzlichem Potenzial zur Weiterentwicklung. Eine interessante Gelegenheit für alle, die flexible Wohnkonzepte schätzen und sich langfristig weitere Gestaltungsmöglichkeiten offenhalten möchten.

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.

























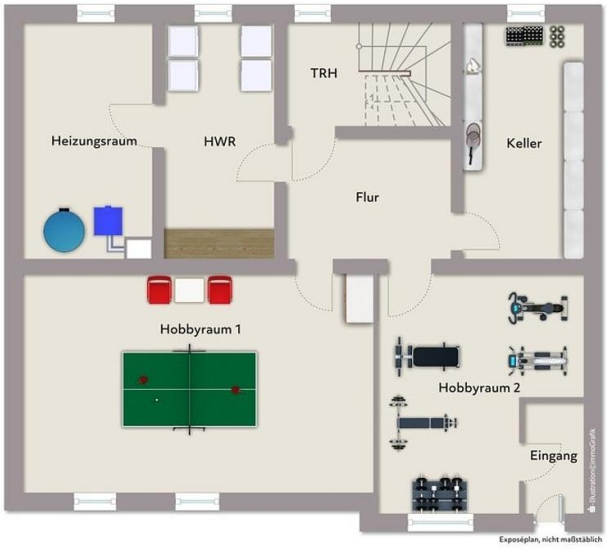







N
W
O
TRH
Küche
Essdiele
WC
Bad
Flur
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Terrasse
Exposéplan, nicht maßstäblich


TRH
Bad
Küche
WC
Essdiele
Balkon
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Exposéplan, nicht maßstäblich


TRH
Heizungsraum
HWR
Keller
Flur
Hobbyraum 1
Hobbyraum 2
Eingang
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

Capital – Makler-Kompass – 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