



## 90409 Nürnberg

# Stattlich Wohnen in Nürnberg: Wohnhaus mit Garagen und überdachter Pergola – teilweise vermietet



**770.000 €**

Kaufpreis

**271 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**470 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



**DR. SCHAEFER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien e.K.**

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

[henrici@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:henrici@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	271 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	346 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	470 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1934
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	770.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % (schließt

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.09.2026
Baujahr (Haus)	1934
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	136.1
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Befuerung

Gas



### Stellplatzart

Garage



### Beschreibung zur Ausstattung

- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (ca. 8 cm, von 1980), Putzerneuerung 2006/2008
- Kunststoff-Isolierglasfenster (überwiegend 2006, Dachgeschoss 2008)
- Dach zur Straßenseite 1989 neu eingedeckt
- Gaszentralheizung (Baujahr 2004)
- Parkett- und Laminatböden
- Elektrik teilweise in älterem Ausstattungsstandard (teilweise zweiadrig)
- Altbautypische Holzbalkendecken mit Fehlbodenaufbau
- Zwei ausgebaute Räume im Kellergeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Zwei Kellerzugänge (zum Garten und zur Straßenseite)
- Überdachte Pergola (ca. 20 m<sup>2</sup>, Baujahr 1983)
- Balkone im 1. und 2. Obergeschoss
- Gemauerte Garagenanlage mit drei Stellplätzen (Erweiterung 1987)
- Gepflegter und vielseitig nutzbarer Garten



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein ordentliches Wohnhaus mit mehreren Ebenen. Ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet, wird es seit längerem als Mehrfamilienhaus genutzt und eignet sich vor allem, um wieder als großzügiges Einfamilienhaus in bester Lage genutzt zu werden.

Den Hauseingang erreichen Sie über einen gepflegten Vorgarten mit Zugang zur Einfahrt. Das Objekt verfügt über eine Dreifachgarage mit rund 50 m<sup>2</sup> sowie öffentliche Stellplätze direkt vor dem Haus.

Die Einheit im Erdgeschoss befindet sich in gutem Zustand und bietet drei Zimmer, ein abgetrenntes Bad mit Tageslicht sowie eine geräumige Küche. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine überdachte Pergola mit ca. 20 m<sup>2</sup>, die den gepflegten und vielseitig nutzbaren Garten ideal erweitert.

Außerdem befindet sich im Eingangsbereich ein separates zusätzliches WC. Über die zentrale Holzterrasse erreichen Sie die zweite Einheit im 1. Obergeschoss, ebenfalls mit drei Zimmern sowie Bad mit WC. Ein kleiner Balkon zur Gartenseite lädt auch hier zum Verweilen ein. Die Räume sind schlichter ausgestattet, überzeugen jedoch durch einen effizienten Grundriss.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Einheit, derzeit leerstehend, mit weitgehend identischer Raumaufteilung zum 1. Obergeschoss und ebenfalls vorhandenem Balkon.

Zusätzlich ist der Spitzboden wohnlich ausgebaut und steht aktuell leer.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei große, wohnlich ausgebaute Räume, die aktuell an die Nutzer der Erdgeschoseinheit überlassen sind. Zudem sind der Heizraum mit Gaszentralheizung sowie weitere Kellerflächen vorhanden. Zwei Treppenzugänge führen sowohl zum Garten als auch zum Vorgarten.

Das Objekt bietet erhebliches Potenzial, durch Rückbau zum Einfamilienhaus ein repräsentatives Zuhause zu schaffen.

## Lage

Durch seine Lage im nordöstlichen Teil Nürnbergs verspricht das Objekt nicht nur ruhiges Wohnen in einer entspannten Nachbarschaft, sondern überzeugt auch mit den Vorzügen des Stadtlebens, ohne dass Sie dafür an Wohnqualität einbüßen.

In der direkten Umgebung finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, insbesondere das Shoppingcenter Mercado welches nur wenige Meter entfernt liegt. Egal ob Schwimmen im nahegelegenen Nordostbad oder Spaziergänge durch den Marienberg oder Stadtpark, auch in Ihrer Freizeit werden Sie die Umgebung zu schätzen lernen.

An das Verkehrsnetz sind Sie optimal angebunden, Erlangen und weitere Ziele in der Region sind bequem über die B4 oder die naheliegende Autobahn erreichbar. Auch im Bereich des Nahverkehrs stehen Ihnen diverse Buslinien sowie die U-Bahn Haltestelle Nordostbahnhof mit direkter Anbindung an den Flughafen zur Verfügung.

## Sonstige Angaben

Dieses stattliche Haus wurde einst für die gehobene Nutzung mitsamt Musikzimmer und Lounge errichtet. Es birgt auch bis heute noch das Potential ein Zuhause der höchsten Lebensqualität zu



werden.

Ein bisschen Aufwand bei der Umnutzung wird auf den neuen Besitzer zukommen, aber nicht nur die vielversprechende Lage und die Größe des Objektes zeigen, hier lohnt es sich!









