



90453 Nürnberg

Haus mit dem Charme der 50 er Jahre
und schönem Garten ...



525.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

745 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Nutzfläche	90 m ²
Grundstücksfläche	745 m ²
Zimmer	7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1956
----------------	------

Zustand

Baujahr	1956
---------	------



Ausstattung



Beschreibung

Das Wohnhaus wurde 1956 in massiver Bauweise errichtet. Es verfügt über eine Abmessung von ca. 9,50 Meter mal ca. 7,90 Meter mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Keller.

In all den Jahren ist das Anwesen gepflegt und laufend instandgehalten worden.

z. B.:

- Dach teilweise neu gedeckt
- Elektrik erneuert
- Fassade neu gestrichen
- Einbau von Isolierglasfenstern in Kunststoffausführung
- 2 Bäder modernisiert

Die weitere Ausstattung:

- nutzbar als Zweifamilienhaus
- überdeckter Hauseingang
- 6 Zimmer auf 2 Etagen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss
- 2 Tageslichtbäder
- 2 Einbauküchen
- Wohnzimmer im Obergeschoss klimatisiert
- Kachelofen im Wohnzimmer Erdgeschoss (aber nicht aktiv)
- Nachtspeicheröfen
- Balkon und Terrasse
- Treppenlift
- barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss
- 3 Kellerräume
- Kelleraußentreppe

- großer Garten mit Remise und überdachtem Pool
- Garage mit automatischem Torantrieb

Lage

- einfach top -
- Nürnberg Süd -
- im Stadtteil Reichelsdorf -
- in einer Seitenstraße -
- eine begehrte Wohnlage -
- mit guter Anbindung an den ÖPNV durch Bus und Bahn -
- zur S- Bahn- Station sind es ca. 500 m -
- von hier sind Sie in ca. 13 Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof -
- zur Autobahnauffahrt sind es ca. 2,5 km -
- so dass Sie mit Ihrem Auto schnell und bequem nach Nürnberg, Fürth oder Erlangen gelangen.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Praxen, Kindergarten, Schulen sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Dazu ein hoher Freizeitwert:

In der Nähe liegen der idyllische Rednitzgrund und Main-Donaukanal sowie Reichswald. Hier können Sie ausgiebig Joggen, Radfahren oder Wandern.

Sonstige Angaben



Energiebedarfsausweis vom 21.08.2023 mit folgenden Angaben: Strom, Endenergiebedarf 192,14 kWh, Baujahr Gebäude 1956, Baujahr Wärmeerzeuger 2008 und 1990, F













