



## 90475 Nürnberg

# Wunderschöne Liegenschaft in Altenfurt: Renovieren oder neu bauen



**490.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**674 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien**

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	674 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.04.2033
Baujahr (Haus)	1935
Wertklasse	H
Endenergiebedarf	350,80

### Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

### Zustand

Baujahr	1935
bebaubar_nach.bebaubar_attr	§34



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---



## Beschreibung

Dieses attraktive Eckgrundstück bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten: Sie können das bestehende Einfamilienhaus mit ca. 80-100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das derzeit vermietet ist, nach Ihrem Geschmack renovieren oder Sie können ein neues Haus mit bis zu zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss errichten. Ob Sie ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder ein Mehrfamilienhaus bauen möchten, entscheiden Sie selbst. Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über eine sonnige Südausrichtung. Der Garten ist großzügig geschnitten und lädt zum Entspannen ein.

Das bestehende Haus ist unterkellert und verfügt über eine Garage und einen Schuppen. Es hat einen schlichten Charme und ist ideal für Naturliebhaber. Die Fenster sind bereits ausgetauscht in Kunststoff-Isolierglasfenster und eine Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2010 eingebaut.

Das Grundstück liegt im bebauungsplanfreien Gebiet (§ 34 BauGB) und hat eine Größe von ca. 674 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beträgt 830,00 EUR/m<sup>2</sup>. Das Baujahr des Altbestands ist 1935.

Anbei finden Sie das Bebauungskonzept der Krannich Pöhler Architekten: Für den Baukörper errechnen sich für eine Mehrfamilienhausbebauung ca. 560 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sowie eine Wohnfläche von ca. 405 m<sup>2</sup>. Die erforderlichen 6 Stellplätze sind im Doppelparker-System vorgesehen.

## Lage

Altenfurt ist ein idyllischer Ortsteil von Nürnberg, der von Wald umgeben ist. Hier können Sie die Natur erleben und gleichzeitig die Vorzüge einer Großstadt nutzen. Sie finden hier alles, was Sie brauchen: Restaurants, Cafés, Bäckereien und Supermärkte. Altenfurt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Sie können mit dem Bus, der S-Bahn oder dem Auto schnell und bequem ins Zentrum oder zu anderen Zielen gelangen. Die Fahrzeit beträgt je nach Verkehrsmittel zwischen 15 und 30 Minuten.

## Sonstige Angaben

Das Haus ist ein echter Geheimtipp für Naturliebhaber, Handwerker oder kreative Köpfe. Sie können es nach Ihrem Geschmack renovieren oder erweitern. Oder Sie können es abreißen und ein neues Haus nach Ihren Wünschen bauen. Ob für den Eigenbedarf oder die Vermietung, hier haben Sie alle Möglichkeiten.





