



90411 Nürnberg

DHH im beliebter Lage in N-Nord!



449.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

630 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m²
Grundstücksfläche	630 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1920
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	31.01.2025
gültig bis	30.01.2035
Baujahr (Haus)	1920
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	164,20
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

ruhige Lage - Gaszentralheizung (geleast von der N-Ergie) - lichtdurchfluteter großzügiger Wohnbereich - renovierungsbedürftiger Zustand - Wannenbad - großzügiger Garten mit schönem Baumbestand - großer Hobbyraum - Garage



Beschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde ca. 1920 erbaut. Im Jahre 1964 wurde das Dachgeschoß nachträglich ausgebaut und 1981 wurde ein mit Licht durchfluteter Anbau vorgenommen. Zu dem Haus gehört ein ca. 630 m² großes Grundstück mit schönem Baumbestand. Über zwei Etagen erstreckt sich hier eine Wohnfläche von ca. 100 m². Im Dach kann der Spitzboden noch zu zusätzlicher Wohnfläche/Nutzfläche ausgebaut werden.

Im Erdgeschoss stehen ein großzügiger Wohnbereich und ein schöner, weitläufiger Garten mit attraktiven Außenflächen zur Erholung bereit. Das Erdgeschoss wurde im Zuge des Anbaus, ca. 1981, umfangreich modernisiert. Um aktuellen Wohnansprüchen zu genügen sind hier Schönheitsmaßnahmen erforderlich. Sie finden hier einen großzügigen und offen gestalteten Wohnraum, der Platz für das Wohnzimmer und den Essbereich bietet. Ein Kachelofen verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre. In der Küche macht das Kochen Spaß. Angrenzend finden Sie das Schlafzimmer, sowie das Gäste-WC.

Das Obergeschoss ist über eine massive Holzterasse erreichbar und befindet sich in einem älteren und stark renovierungsbedürftigen Zustand. Hier befindet sich eine kleine Küche sowie zwei weitere vielseitig nutzbare Räume. Ein kleines Duschbad und ein separat angeordnetes WC komplettieren die Etage.

Doch das war noch nicht alles: Im Keller des Hauses stehen noch zusätzliche Stauflächen zur Verfügung und das großzügig gestaltete Bad mit Wanne und Dusche.

Die Gaszentralheizung wurde 2023 im Rahmen eines Wärme Komfort Vertrages mit der N-Ergie erneuert. Weitere Details erfahren Sie hierzu gerne auf Nachfrage.

Eine Garage vor dem Haus dient als sichere und bequeme Parkmöglichkeit.

Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

Fazit: Hier hat Ihre Familie genug Platz!

Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger zentraler Lage im Nürnberger Norden, im beliebten Stadtteil "Ziegelstein". Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schule, Ärzte usw. sind in der Nähe vorhanden. Auch die U-Bahnhaltestelle "Ziegelstein" ist nur wenige Minuten entfernt

Fazit: Eine Lage mit vielen Vorteilen.













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



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.