



90455 Nürnberg

Wohn-/Geschäftshaus in Nürnberg



980.000 €

Kaufpreis

278,87 m²

Wohnfläche

720 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	278,87 m²
Gesamtfläche	278,87 m²
Grundstücksfläche	720 m²
Zimmer	12
Badezimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	9,84 m²
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	279
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	n.V.
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	980.000 €
Kaufpreis / qm	3.514,18 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.07.2023
gültig bis	03.07.2033
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	137,90



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2014
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- 3FH Haus
- Bj. 1972
- EG: 4-Zimmer-Wohnung mit ca.108,35 m²
- OG: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 108,35 m²
- DG: 4-Zimmer - Wohnung mit ca. 62,17 m²
- OG und DG frei
- EG eigengenutzt - frei werdend
- Komplettumbau Haus mit Wintergartenerweiterung: 1996
- Wintergarten im EG und OG
- Holzisoliertglasfenster ca. 1996
- DG neu 2014
- erneuerte Wasser- und Stromleitungen
- Gaszentralheizung (1986), Warmwasserspeicher (2002)
- Südausrichtung
- Balkon und Terrasse vorhanden
- gepflegter Garten
- Doppelgarage mit Strom und Licht + weitere Stellplätze
- äußerst gepflegter Objektzustand



Beschreibung

Dieses vielseitige Wohnhaus in Nürnberg bietet eine besondere Kombination aus großzügigem Platzangebot, flexibler Nutzung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Immobilie wurde als Dreifamilienhaus mit drei separaten Wohneinheiten errichtet und eröffnet dadurch zahlreiche Möglichkeiten: Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur langfristigen Vermietung – die klare Aufteilung der einzelnen Wohnungen schafft eine hohe Flexibilität und vielfältige Nutzungsperspektiven.

Mit einer Wohnfläche von ca. 279 m² sowie zusätzlicher Nutzfläche bietet das Haus viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Jede der drei Wohnungen verfügt über einen eigenen abgeschlossenen Wohnbereich und ermöglicht dadurch ein unabhängiges Wohnen. Die durchdachte Grundrissgestaltung, die großzügigen Räume und die angenehme Belichtung schaffen in allen Einheiten eine wohnliche Atmosphäre.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Gestaltung und den direkten Zugang zu den Außenflächen. Der helle Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten bildet den Mittelpunkt dieser Einheit und bietet einen schönen Übergang zum Garten. Ergänzt wird die Wohnung durch mehrere Schlafzimmer, eine geräumige Küche sowie ein separates Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine vergleichbare Raumstruktur und bietet ebenfalls viel Komfort und Privatsphäre. Auch hier stehen mehrere Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnbereich, eine Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Der vorhandene Balkon sowie der nachträglich angebaute Wintergarten erweitert den Wohnraum und ermöglicht entspannte Stunden im Freien.

Eine weitere Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss. Diese bietet ebenfalls mehrere flexibel nutzbare Zimmer, einen hellen Wohnbereich sowie ein Tageslicht- Badezimmer. Ob als eigenständige Wohnung für Familienmitglieder, zur Vermietung oder als zusätzlicher Rückzugsbereich – auch diese Einheit bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 720 m² unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Der gepflegte Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und gemeinsame Momente im Grünen. Die Außenflächen schaffen einen privaten Rückzugsort und ergänzen das großzügige Wohnangebot ideal.

Zusätzlichen Komfort bieten der vollständig unterkellerte Bereich sowie die vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten mit Doppelgarage und weiteren Außenstellplätzen. Neben Stauraum stehen hier auch zusätzliche Nutzflächen für Hobby, Lagerung oder praktische Zwecke zur Verfügung.

Durch die drei abgeschlossenen Wohneinheiten verbindet diese Immobilie die Vorteile eines großzügigen Eigenheims mit den Möglichkeiten einer attraktiven Kapitalanlage. Sie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wert auf eine flexible Nutzung und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Ein Haus mit drei eigenständigen Wohnbereichen, viel Raum für persönliche Vorstellungen und zahlreichen Möglichkeiten für die Zukunft.

Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Nürnberger Stadtgebiet und liegt in einem gewachsenen, überwiegend wohngeprägten Umfeld. Der Standort verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt Nürnberg. Der Stadtteilbereich rund um



Worzeldorf, Herpersdorf und Gaulnhofen ist geprägt durch eine angenehme Mischung aus Einfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und großzügigen Grundstücken und bietet insbesondere Familien und Ruhesuchenden ein attraktives Wohnumfeld.

Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, eine aufgelockerte Bebauung und einen hohen Freizeitwert aus. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die Nähe zu den angrenzenden Wald- und Landschaftsbereichen laden zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Besonders die südliche Außenstadt Nürnbergs bietet eine naturnahe Wohnqualität, ohne auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten zu müssen.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Dienstleister sowie Einrichtungen des öffentlichen Lebens in der näheren Umgebung zur Verfügung. Eine wohnortnahe Versorgung ist beispielsweise durch Geschäfte und Nahversorger in den umliegenden Ortsteilen gewährleistet. Auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung, darunter die Max-Beckmann-Schule sowie weitere Schulen im Nürnberger Süden.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen erreichen Sie sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die angrenzenden Städte und Gemeinden im Süden der Metropolregion. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Innenstadt und zu weiteren wichtigen Zielen. Eine Haltestelle im Bereich Worzeldorf unterstützt die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Auch die Nähe zur Nürnberger Innenstadt stellt einen besonderen Vorteil dar. Während das direkte Wohnumfeld durch Ruhe, Grünflächen und eine entspannte Atmosphäre geprägt ist, erreichen Sie die vielfältigen Angebote der Innenstadt mit ihren kulturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten bequem.

Die Lage vereint somit die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandortes mit einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Ein idealer Standort für Menschen, die großzügiges Wohnen im Grünen schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt Nürnberg nicht missen möchten

























Exposésplan, 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



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

