



90411 Nürnberg

Familienfreundliches Mehrfamilienhaus in Nürnberg-Ziegelstein!



599.000 €

Kaufpreis

185 m²

Wohnfläche

800 m²

Grundstücksfläche

8

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	185 m²
Nutzfläche	44 m²
Gesamtfläche	229 m²
Grundstücksfläche	800 m²
Zimmer	8
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	185
Wohneinheiten	4

Zustand

alter.alter_attr	Altbau
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.09.2026
gültig bis	01.09.2036
Wertklasse	G
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	212,90



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Kabel / Sat-TV ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Ofen ✓

Befeuerung

Elektro ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- geschätztes urspr. Baujahr ca. 1850
- Anbau und Umbau 60/70er Jahre
- insgesamt 4 Wohneinheiten
- 3 unvermietet
- 1 vermietet 600 € Nettokaltmiete pro Monat
- renovierungsbedürftiger Zustand
- Nachtspeicheröfen
- dezentrale WW-Versorgung
- Teilbereiche ohne wohnwirtschaftliche Genehmigung
- Doppelgarage



Beschreibung

Das angebotene Wohnhaus wurde über die Jahre kontinuierlich erweitert und umgebaut. Es erstreckt sich über das Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und einen separaten Anbau, der sowohl ein Erd- und ein Dachgeschoss umfasst.

Der Zutritt zu drei Wohneinheiten erfolgt über einen zentralen Eingangsflur im rechten Gebäude - ebenerdig vom Straßenniveau. Für die im Erdgeschoss liegende Wohnung im Anbau existiert ein separater Eingangsbereich. Dies ermöglicht u.a. eine vielfältige Nutzung, z.B. als Büro.

Die freie 3-Zimmer Wohnung im Haupthaus unterliegt einer klaren Raumaufteilung und bietet über das Wohnzimmer Zugang zur überdachten Terrasse. Diese ist Richtung Innenhof und Garten ausgerichtet.

Die Obergeschosse des Haupthauses und des Anbaus beherbergen zwei weitere Wohneinheiten mit Schlafbereichen und Rückzugsräumen, von denen eine aktuell vermietet ist. Dies bildet eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung des Gesamtobjekts. Die Lichtverhältnisse variieren je nach Zimmer, sind aber insgesamt positiv.

Der ursprüngliche Baukörper stammt geschätzt aus dem Jahre 1850. In den 1960er/1970er Jahren erfolgten Anbauten und Umbauten, wodurch sich unterschiedliche Bautechniken und Bauteilzustände zeigen. Der bauliche Zustand zeigt sich insgesamt praxisorientiert, jedoch entsprechen Sanitär- und Elektroinstallationen nicht dem heutigen Stand der Technik; eine umfassende Modernisierung wird deshalb empfohlen. Die Beheizung erfolgt momentan elektrisch. In der Straße besteht ein Gasanschluss, wodurch eine spätere Umrüstung auf Gas möglich wäre.

Das Grundstück hat insgesamt ca. 800 m² und bietet unter Umständen weitere Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des Innenhofs. Diese sind mit dem Bauamt abzuklären.

Parkmöglichkeiten bestehen in einer direkt am Haus gelegenen Garage sowie in der vorhandenen Doppelgarage.

Für Teilbereiche des Wohnhauses liegt aktuell keine Baugenehmigung zur wohnwirtschaftlichen Nutzung vor. Gerne erfahren Sie weitere Informationen hierzu auf Nachfrage.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit Potenzial zur Wertsteigerung durch Modernisierung, Umnutzung, Ausbau und Neubau.

Lage

Der Stadtteil Ziegelstein in Nürnberg zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Struktur aus. Familien profitieren von mehreren Grund- und Mittelschulen sowie KiTas in der Umgebung; Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistance, inklusive Supermärkten, Apotheken und Bäcker. Grüne Flächen und Freizeitmöglichkeiten sind gut erreichbar, darunter Parks und Spielplätze. Die Anbindung an das Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen ist durch nahegelegene Straßenverbindungen sowie öffentliche Verkehrsmittel gut ausgewiesen: Bus- und ggf. Bahnverbindungen ermöglichen zügige Verbindungen in die Innenstadt und zu den Hochschulstandorten. Die Bebauung in Ziegelstein ist geprägt von einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit charmanter Substanz, was dort ein ruhiges, wohnwertorientiertes Umfeld schafft.































