



## 90431 Nürnberg

# Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Doppelgarage



**399.000 €**

Kaufpreis

**94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**680 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
In Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	680 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	17.05.2024

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Kaufpreis / qm	3.990 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.05.2024
gültig bis	02.05.2034
Baujahr (Haus)	1930
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	183,80
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	F



## Zustand

Baujahr	1930
alter.alter_attr	Altbau
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Ofen	✓
------	---

### Befuerung

Elektro	✓
---------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise (teilweise Eternitverkleidung)
- Fehlböden
- Nachtspeicheröfen aus den 80er Jahren
- teilweise Kunststoff-Isolierglas-Fenster aus den 90er Jahren, teilweise Holz-Isolierglas-Fenster aus den 80er Jahren
- Elektrik mit Schraubsicherungen
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
- WC extra
- zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss und ein Durchgangszimmer
- Wintergarten 1993
- überdachte Terrasse
- gemauertes Nebengebäude
- Doppelgarage



## Beschreibung

---

Die Doppelhaushälfte wurde 1930 in Massivbauweise auf einem großen Grundstück mit Doppelgarage errichtet. Hier ist noch genügend Platz für Anbauten oder um den großen Garten in der Freizeit zu genießen.

Sie betreten das Haus und die großzügige Diele empfängt Sie mit dem Treppenhaus ins Dachgeschoss. Von hier gelangen Sie ins Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Küche und in den 1993 angebauten Wintergarten. Eine zusätzliche überdachte Terrasse am Haus lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und die Toilette ist separat.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer kann als Büro genutzt werden.

Ein gemauertes Nebengebäude und die Doppelgarage ergänzen dieses Immobilienangebot.

Renovieren Sie diese kleine Doppelhaushälfte nach Ihren eigenen Wohnwünschen.

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Ortsteil Leyh/ Gaismannshof. Von hier aus können Sie die Innenstadt zügig mit dem Auto, aber auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.



















# 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.

