



90451 Nürnberg

Perfekt für eine Mehrgenerationen-Familie! 2x 3-Zi-Wohnungen & 1x1-Zi-Einliegerwohnung unter einem Dach! TOP!



1.150.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

663 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



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	200 m ²
Nutzfläche	45 m ²
Grundstücksfläche	663 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.150.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
X-fache	34,23
Nettorendite	2,92 %
Mieteinnahmen ist	18.000 €
Mieteinnahmen soll	33.600 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.03.2020
gültig bis	18.03.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1954
Energieverbrauchskennwert	112,70
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	07.07.2025

Zustand

Baujahr	1954
letzte Modernisierung	2023
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Fenster	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Zweifamilienhaus mit ELW/FeWo
- Gesamtwohnfläche ca. 200 m² (EG & DG) - pro Etage ca. 100 qm

- VERMIETET (unbefristet): 3-Zi-Whg. im EG; 1.200,- EUR(Monat zzgl. NK) mit Terrasse und Gartenanteil
- FREI: 3-Zi-Whg. im DG; Wohnung mit Balkon und separater Terrasse im Garten
- VERMIETET: Einliegerwohnung im Kellergeschoss (ca. 45 m² Nutzfläche) für 300,- EUR (Monat zzgl. NK)

- Grundstücksgröße 663 m²
- Originalbaujahr 1954, Anbau 1975
- Sanierung/Modernisierung 2020 - 2024
- Energetische Modernisierung 2024 (Fassadenisolation (10 cm), Dachdämmung, 3-fach isolierte Fenster)
- Ölzentralheizung
- 1 abschließbarer Kellerraum pro Wohneinheit
- Waschküche mit Waschmaschinen- u. Trockneranschluss für jede Wohnung
- Doppelgarage mit vorbereiteten Anschlüssen für Wallboxen und Montage-/Arbeitsgrube
- Kfz-Abstellmöglichkeiten auch vor der Garage
- sep. Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte
- Zisterne mit Wasserwerk zur Gartenbewässerung
- KG befristet bis 2027 vermietet: 300.- EUR/Monat zzgl. NK

Chronologische Auflistung Renovierungen:

1972: Erstellung zweite Garage

1975: Erweiterung/Anbau



- 2013: Generalsanierung EG und KG
- 2014: Gasanschluss
- 2015: Einlieger-/Ferienwohnung
- 2017: Kelleraußenwandisolierung
- 2017: neues Pflaster im Hof
- 2020: Generalsanierung DG
- 2020: zweite Terrasse für DG
- 2020: neue Elektroinstallation
- 2020: 3-fach Kunststoffisoliertglasfenster mit elektr. Rollos
- 2020: neue Haus- und Kellertür
- 2023/2024: Fassadenisolation (10 cm)



Beschreibung

Dieses attraktive Zweifamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss bietet auf einem großzügigen Grundstück von 663 m² viel Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1954 erbaute und 1975 durch einen Anbau erweiterte Massivhaus besticht durch seine solide Bauweise und wurde im Jahr 2024 umfangreich energetisch modernisiert. Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen eine neue Fassadenisolation, Dachdämmung sowie moderne, dreifach isolierte Kunststoffisolierglasfenster, die den Energieverbrauch erheblich senken.

Die Gesamtwohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt ca. 200 m², hinzu kommen etwa 45 m² Nutzfläche in der Einliegerwohnung bzw. Ferienwohnung im Kellergeschoss. Die Immobilie verfügt insgesamt über zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen und eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung.

Die Dachgeschosswohnung wurde 2020 komplett renoviert und beinhaltet zusätzlich einen Balkon sowie eine separate Terrasse im Garten. Die Wohnung ist leer und könnte sofort bezogen werden.

Die Erdgeschosswohnung wurde 2013 umfassend erneuert und verfügt ebenfalls über eine eigene Terrasse und einen direkten Gartenanteil. Das Erdgeschoss sowie die Einliegerwohnung im Keller sind aktuell vermietet und bieten somit auch eine interessante Kapitalanlagemöglichkeit.

Grundstück und Außenanlagen:

Das weitläufige Grundstück überzeugt mit einer gepflegten Gartenanlage, in der sich auch eine Zisterne zur nachhaltigen Wassernutzung befindet. Eine Doppelgarage mit vorbereiteten Anschlüssen für Wallboxen rundet das Angebot ab und bietet optimale Voraussetzungen für E-Mobilität.

Fazit: Dieses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint modernes Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für z.B. große Familien die schon lange davon träumen mit zwei oder drei Generationen unter einem Dach zu leben oder eine Familie, die Selbstbezug & Vermietung kombinieren möchte.

Lassen Sie sich von der Attraktivität des Angebots überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Das angebotene Grundstück befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Eibach in einer bevorzugten Wohngegend mit absolut ruhiger Lage (kein Durchgangsverkehr). Unweit des Anwesens befindet sich das Naturschutzgebiet Rednitzgrund (100 m) sowie der Faberpark, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt.

Vorort gibt es alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens wie Schulen, Kindergärten, Sportvereine, Ärztehäuser, etc. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten erspart Ihnen oft den Weg in die Innenstadt.

Eibach besitzt einen S-Bahn-Anschluss und unterschiedliche Buslinien. Die Haltestelle befindet sich unweit der Immobilie – die benachbarte U-Bahn-Station Röthenbach kann in wenigen Minuten erreicht werden.

Lassen Sie sich von der hervorragenden Infrastruktur überzeugen!































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.