



90475 Fischbach

Zweifamilienhaus in zentraler Lage und erweiterbar auf ein Dreifamilienhaus


349.900 €

Kaufpreis

154 m²

Wohnfläche

230 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m ²
Nutzfläche	78 m ²
Grundstücksfläche	230 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1926
----------------	------

Zustand

Baujahr	1926
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Elektro ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung im Einzelnen:

- Zweifamilienhaus mit 5 Zimmern erweiterbar durch Modernisierung um 3 Zimmer im Dachgeschoss
- zum Teil Vollwärmedämmung auf der Fassade
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat
- Fenster: 2fach Holzisolierglasfenster im EG und Kunststofffenster 2fach verglast im OG
- Heizung: Nachtspeicherofen
- Küche: Einbauküche mit Elektrogeräten in den Wohnungen
- Badezimmer: Gefliest, jeweils mit Badewanne und Dusche
- Treppenhaus: Marmortreppen
- Außenbereich: kleiner Vorgarten, Dachterrasse
- Besondere Merkmale: Offene Raumgestaltung, helle Räume

Technische Details:

- Elektrische Installationen: Modernisiert
- Dachgeschoss: Teilweise ausgebaut mit Holzverkleidung
- Wände: Teilweise mit Holzvertäfelung

Renovierungsbedarf:

- Einige Bereiche vor allem das Dachgeschoss des Hauses benötigt eine Modernisierung bzw. Renovierung

Für das Dach liegt ein voll umfängliches Angebot für eine energetische Sanierung vor.

Überzeugen Sie sich von dem attraktiven Angebot im beliebten Stadtteil Nürnberg-Fischbach.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das angebotene Wohnhaus wurde seiner Zeit im Jahre 1926 in massiver Bauweise errichtet. In den 90ern wurde das Haus entsprechend umgebaut. Der Eingangsbereich samt Diele und Treppenhaus wurde zum Teil verändert und auch vergrößert. In den darauffolgenden Jahren wurde die Elektrik erneuert und punktuell die Fenster getauscht. Im Jahr 2008 sind die Fenster im 1. OG komplett erneuert worden.

Insgesamt verfügen Sie im Erd- und 1. Obergeschoss über zwei unterschiedlich große Wohneinheiten mit einer praktischen Raumaufteilung. Im Obergeschoss ist zudem ein Balkon vorhanden, der als charmante Dachterrasse genutzt wird. Das Dachgeschoss ist zum Teil ausgebaut, bietet anhand der großzügigen Fläche somit unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und kann dahingehend weiter ausgebaut werden.

Das Haus verfügt über eine Teilunterkellerung mit ausreichend Lagerfläche. Auf dem Grundstück ist eine Garage vorhanden, die Platz für einen PKW und reichlich Abstellmöglichkeiten bietet.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.07.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1926
Endenergiebedarf beträgt 188,8 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

Lage

Die Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle, Anzengruberstraße, ist nur ca. 140 Meter entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn ein weiterer Pluspunkt, da die Auffahrt zur A9 in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Flughafen Nürnberg ist ebenfalls gut erreichbar und liegt ca. 20 Kilometer entfernt.

In der unmittelbaren Umgebung der Immobilie finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Der Supermarkt Norma ist nur ca. 230 Meter entfernt und bietet eine bequeme Möglichkeit für den täglichen Einkauf. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zur Grundschule Fischbach, die sich ca. 250 Meter entfernt befindet, besonders attraktiv. Auch der katholische Kindergarten Heilig Geist ist in nur ca. 170 Metern erreichbar.

Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt. Die MEDICON Apotheke Fischbach liegt nur ca. 30 Meter entfernt und das Medic-Center Fischbach - Dr. Graser + Kollegen befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenfalls ca. 30 Meter entfernt. Diese Einrichtungen gewährleisten eine schnelle und unkomplizierte Versorgung im Bedarfsfall.



Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz. Der nahegelegene Park, ca. 360 Meter entfernt, bietet eine grüne Oase zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten. Für kulinarische Genüsse sorgt das Restaurant Zum Blauen Stern, das ca. 250 Meter entfernt liegt und eine abwechslungsreiche Speisekarte bietet.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.









RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





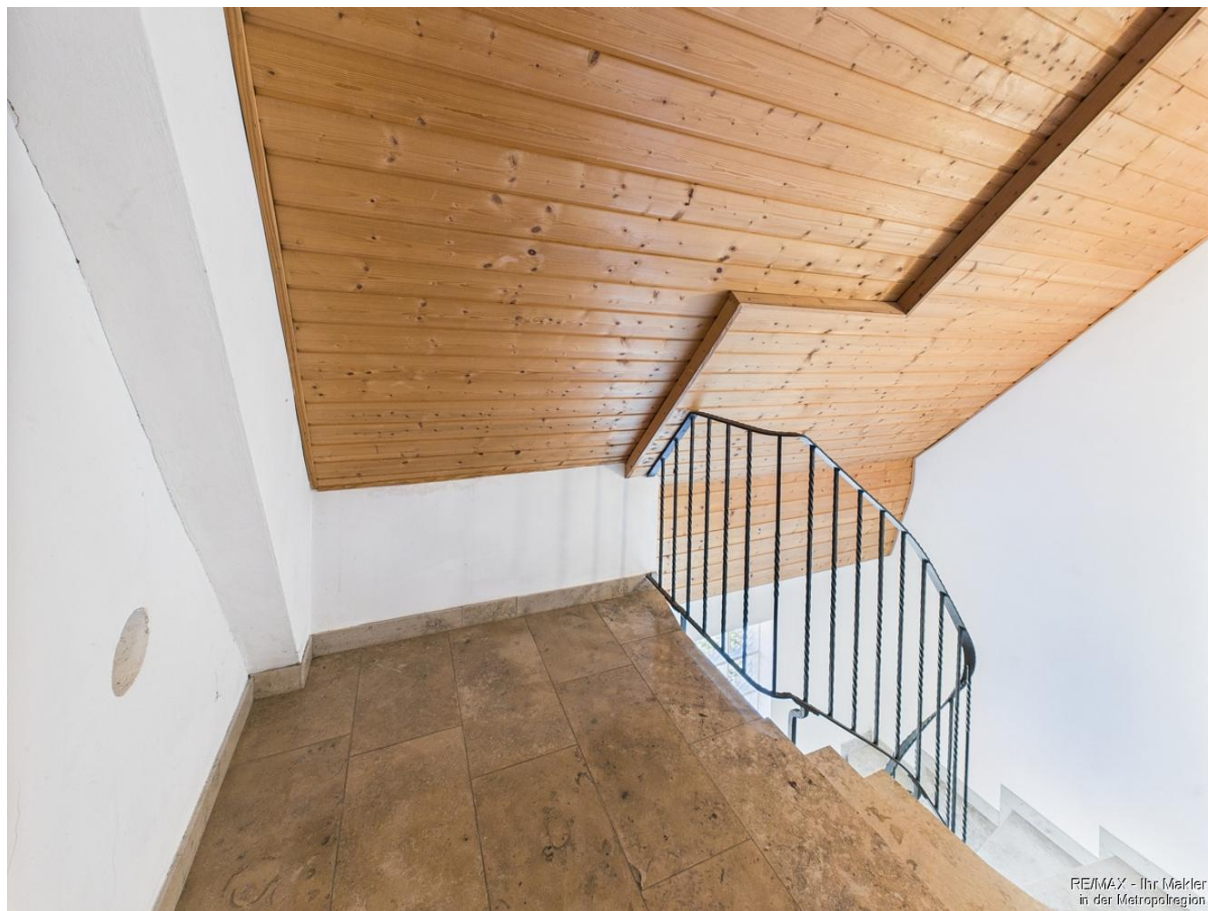
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



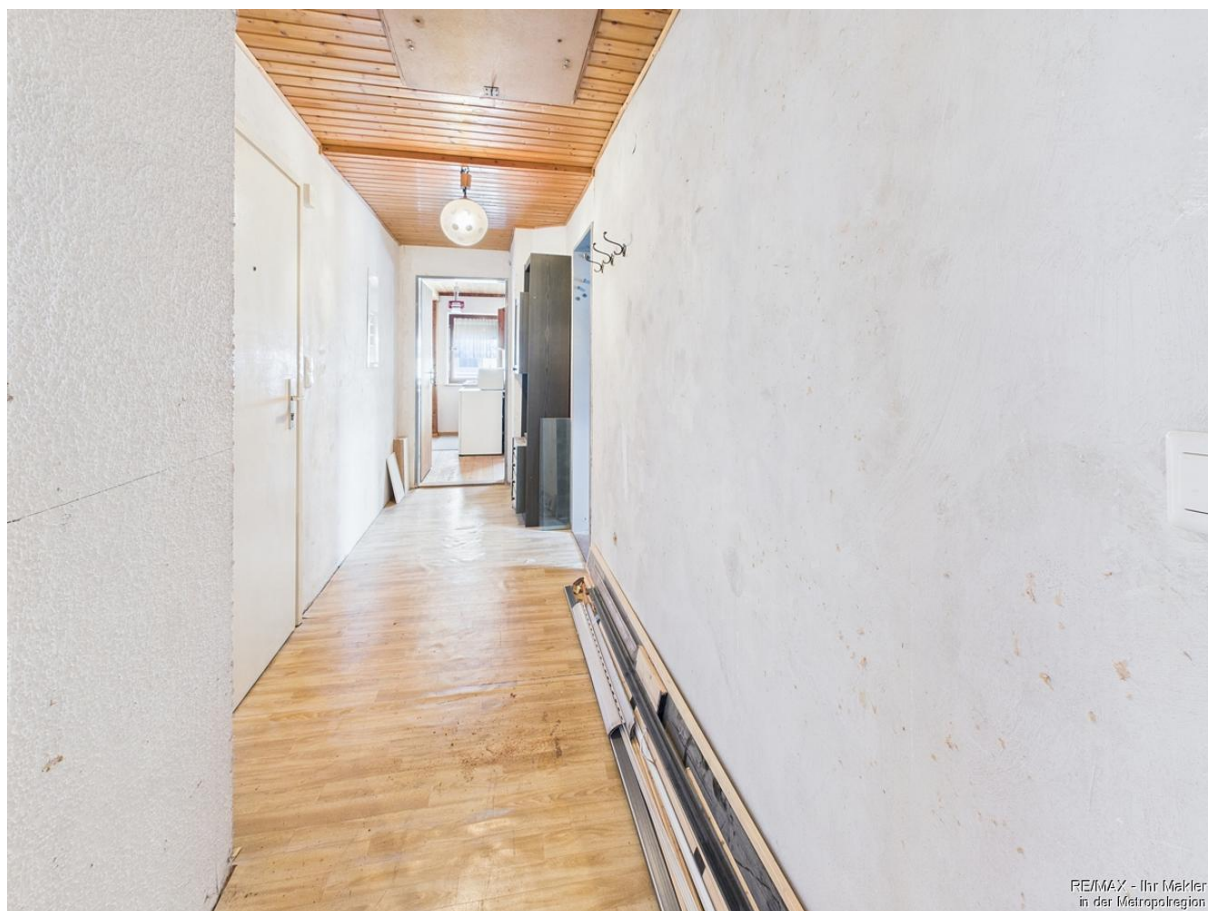








RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion













RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion











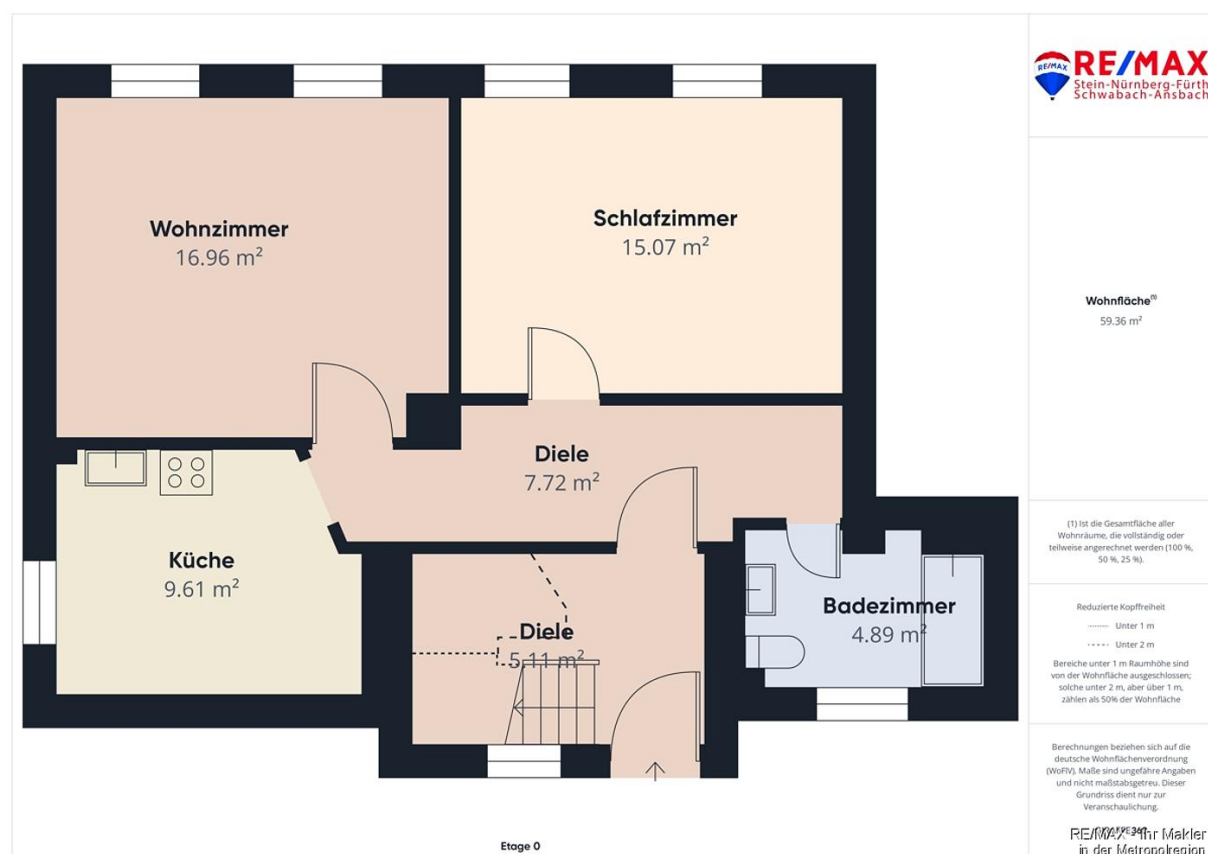


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion















RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion