



90425 Nürnberg

DHH-Nürnberg Thon



695.000 €

Kaufpreis

124 m²

Wohnfläche

286 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m ²
Nutzfläche	64 m ²
Grundstücksfläche	286 m ²
Zimmer	6,5
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	24.10.2025
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.09.2025
gültig bis	14.09.2035
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	210,24
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

DHH auch als 2 Familienhaus nutzbar
Kunststofffenster (EG 90er Jahre / 1.OG 2006)
Gas-Zentralheizung (2004)
Kippsicherungen und FI-Schalter

EG - 2-Zimmer-Wohnung (ca. 51m²)
- Parkett (neu überarbeitet)
- Kachelofen (aktuell still gelegt)
- Tageslichtbad mit Dusche (2008)

1.OG - 2,5 Zimmer-Wohnung (ca. 51m²)
- Parkett (neu überarbeitet)
- Tageslichtbad mit Wanne (2008)

DG - 2 Kinder/Arbeitszimmer (ca. 22m²) und zusätzliche Nutzfläche (ca. 13 m²)
- Parkett
- Tageslichtbad mit Dusche (2000)



Beschreibung

Diese im Jahr 1955 erbaute Doppelhaushälfte präsentiert sich als attraktives Wohnobjekt mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 124 m². Das Haus wurde als Zweifamilienhaus genutzt, lässt sich jedoch ebenso gut in ein großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie umwandeln. Dank der durchdachten Aufteilung und der zusätzlichen Nutzfläche im Dachgeschoss bietet die Immobilie viel Flexibilität – auch für Mehrgenerationenwohnen.

Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt über eine Einzelgarage. Im Inneren wurde in den vergangenen Jahren viel Wert auf Modernisierungen gelegt. So wurden die Bäder im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss im Jahr 2008 saniert, das Bad im Dachgeschoss bereits im Jahr 2000. Der gepflegte Parkettboden wurde frisch abgeschliffen, die Räume neu gestrichen, sodass ein freundliches und zeitgemäßes Wohnambiente entsteht. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2004 und ist technisch zukunftssicher. Bei den Fenstern handelt es sich teils um Modelle aus den 1990er Jahren sowie um neuere aus 2006.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und besticht durch sein solides Baujahr und den charmanten Charakter. Aktuell besteht kein direkter Zugang zum Garten, dieser könnte jedoch nachträglich geschaffen werden und würde die Wohnqualität noch einmal erheblich steigern.

Die Doppelhaushälfte vereint viele Vorzüge: Sie eignet sich sowohl für Kapitalanleger mit Blick auf eine Mehrfamiliennutzung als auch für Familien, die ein geräumiges Zuhause mit Ausbaupotenzial suchen. Die ruhige Lage und die Möglichkeit, Wohnen und Generationen unter einem Dach zu verbinden, machen dieses Objekt besonders interessant.

Lage

Die Lage des Schnepfenreuther Wegs in Nürnberg-Thon ist geprägt von ruhigem Wohncharakter mit guter Infrastruktur. Zahlreiche Kindertageseinrichtungen und Krippen in unmittelbarer Nähe machen den Standort besonders familienfreundlich. Die exzellente ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn und mehrere Buslinien bietet sowohl schnellen Zugang zum Stadtzentrum als auch eine direkte Verbindung zur U-Bahn und weiteren Stadtteilen.

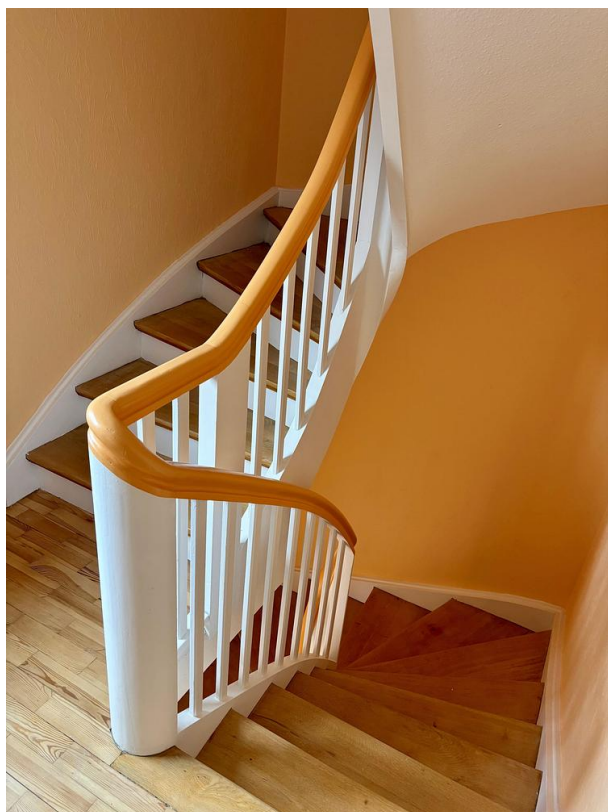
Damit vereint dieser Standort gute Nahversorgung, kinderfreundliche Strukturen und eine hervorragende Mobilität – ein ausgewogener Stadtteil zum Leben.





















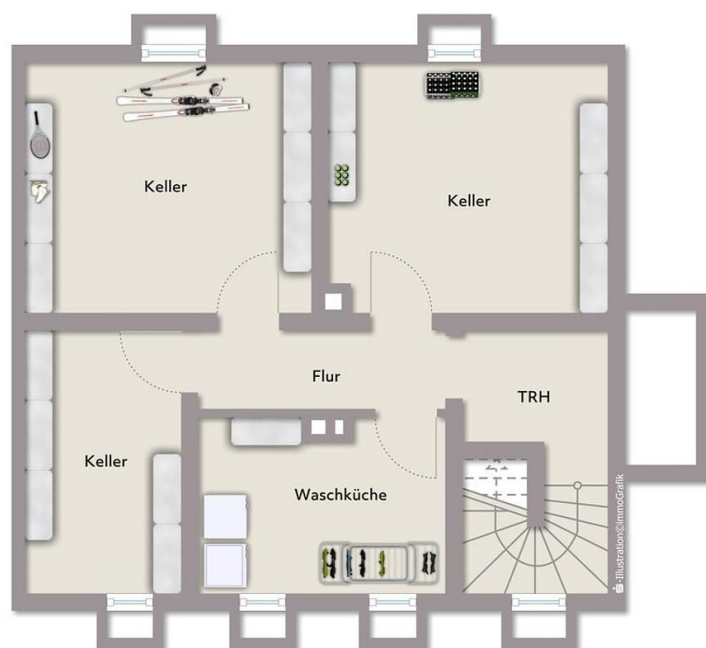




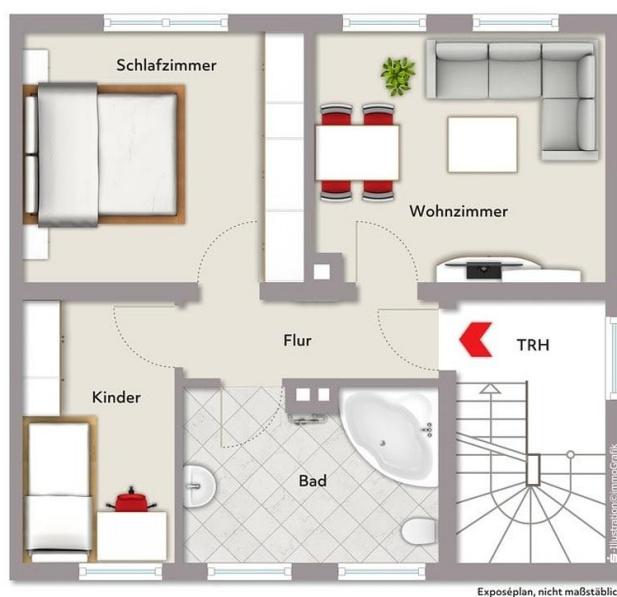








Exposéplan, nicht maßstäblich





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.



Exposéplan, nicht maßstäblich