



90439 Nürnberg

Renovieren Sie gerne? Ideales Haus für Handwerker in Schweinau/St. Leonhard!



290.000 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

281 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m²
Grundstücksfläche	281 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	290.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.12.2034
Baujahr (Haus)	1957
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	250.60



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Die Zimmer sind mit Parkett ausgestattet.
- Praktisch: In den Schrägen des Dachgeschosses sind Einbauschränke eingebaut.
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (Telefon und TV-Anschluss).
- Teilweise überdachte Terrasse mit Markise.
- Bauernstube mit Heizung im Keller.
- Kelleraußentreppe.
- Zwei Garagen (mit Licht und Steckdose) – vor den beiden Garagen ist genügend Platz, um ein weiteres Auto zu stellen.



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns, Ihnen dieses im Jahr 1957 in massiver Bauweise errichtete Reiheneckhaus vorstellen zu dürfen.

Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² (inklusive des ausgebauten Dachgeschosses), einer soliden Bausubstanz und viel Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnräume.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der klassische Wohnbereich mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einer Küche sowie einem Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer und das Badezimmer.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebauten Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen zwei weitere Räume sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung. Ob als Homeoffice, Kinderzimmer, Hobbyraum oder Gästebereich – die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bieten ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit neuen Ideen und handwerklichem Geschick in ein modernes Zuhause verwandelt zu werden. Die solide Grundlage bietet Ihnen die Chance, die Immobilie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und ihr neuen Glanz zu verleihen.

Selbstverständlich ist das Haus vollständig unterkellert und verfügt somit über reichlich Stauraum sowie zusätzliche Nutzfläche. Ein eigener Garten rundet das Angebot ab und bietet den idealen Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Eine Immobilie mit viel Charme, Entwicklungspotenzial und der Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen – eine ideale Gelegenheit für alle, die den Wert einer soliden Bestandsimmobilie zu schätzen wissen.

Fazit: Worauf warten Sie noch? Wecken Sie dieses liebevolle Häuschen aus dem Dornröschenschlaf und schaffen Sie sich Ihr eigenes Wohnglück!
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise!

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich im Stadtteil Schweinau/St. Leonhard (sehr ruhige Wohnlage). Das gewachsene Wohngebiet überzeugt durch seine zentrale Lage, eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege in die Innenstadt. Die Mischung aus Wohnbebauung, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen sowie Weiterführende Schulen sind im Stadtteil und den angrenzenden Vierteln vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über den nahegelegenen Frankenschnellweg (A73) sowie die Bundesstraßen gelangen Sie schnell in die Nürnberger Innenstadt und zu den Autobahnen A3, A6 und A9.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahn-Stationen St. Leonhard und Schweinau gewährleisten eine



schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof, in die Innenstadt und zum Flughafen.

Für Erholung und Freizeit bieten die umliegenden Grünanlagen, Spielplätze sowie der nahegelegene Wiesengrund ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert – ideale Voraussetzungen für ein komfortables Leben in der Metropolregion Nürnberg.

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ... ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de









































Exposéplan, nicht maßstäblich

