



90453 Nürnberg

Wohnen und arbeiten - Generationenwohnen mit ELW und Gewerbeeinheit!



749.000 €

Kaufpreis

255,96 m² 730 m²

Wohnfläche

Grundstücksfläche

8

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schrittesser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	255,96 m ²
Nutzfläche	42,53 m ²
Grundstücksfläche	730 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	17,11 m ²
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
Kaufpreis / qm	2.926,24 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	26.03.2024
gültig bis	25.03.2034
Baujahr (Haus)	1955
Endenergiebedarf	159,10
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Zustand

Baujahr	1955
letzte Modernisierung	2004
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Originalbaujahr 1955
- Kernsanierung 2004
- insgesamt 6 Zimmer im EG und OG
- ELW mit 2 Zimmer im DG (nachträglich 2019 ausgebaut)
- Wohnfläche insgesamt: 255,96 m²
- Gewerbefläche insgesamt: 42,53 m²
- Gewerbeanbau im EG als Friseursalon
- Grundstücksgröße: 730 m²
- Nutzung als Zweifamilienhaus mit ELW vorstellbar
- große sonnige Südterrasse mit Markise - teilweise überdacht
- Kunststoffisolierglasfenster - doppelt verglast (2004)
(im DG dreifachverglast 2019)
- Gaszentralheizung inkl. Warmwasser (2004)
- hochwertiger Kachelofen im Wohnzimmer (Fa. Dörfler Neumarkt)
- Fußbodenheizung im EG
- Tageslichtbad mit Dusche im EG (2004)



- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne im OG (2004)
- Tageslichtbad mit Dusche im DG (2019)
- EG: Durchgang zum Laden mit Schiebetür - Wand kann aber auch wieder geschlossen werden
- Küche im EG inkl. EBK
- Zugang von Küche und Wohnzimmer auf Terrasse
- 1. OG mit großzügigem Balkon (erneuert 2011)
- Dach neu 2004
- Dachdämmung 180 mm
- Garten mit neuem Gerätehaus
- Haus - bis auf Gewerbeeinheit - voll unterkellert
- Sauna
- massive Garage mit Strom und Licht
- Stellplätze vor der Gewerbeeinheit
- Gewerbeeinheit - Anbau separat zugänglich
- separate Stromzähler



Beschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und separater Gewerbeeinheit wurde 1955 errichtet und 2004 einer Kernsanierung unterzogen. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 106 m². Den Wohnmittelpunkt stellt hierbei der großzügige Wohnbereich mit einem hochwertigen Kachelofen und Zugang zur sonnigen Südterrasse dar.

Zusätzlich gibt es in dieser Etage eine direkte Verbindung zur angrenzenden Gewerbeeinheit. Die etwa 43 m² große Nutzfläche wird aktuell als Friseurstudio genutzt. Eine Übernahme durch den Käufer wäre denkbar und stellt aber keine Kaufvoraussetzung dar.

Im Obergeschoss befinden sich neben dem großzügigen Elternschlafzimmer (ca. 30 m²) mit Balkon drei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad.

Die Nutzung als Zweifamilienhaus wäre aufgrund der räumlichen Gegebenheiten durchaus vorstellbar.

Das Dachgeschoss wurde 2019 nachträglich mit einer Einliegerwohnung ausgebaut und hebt sich durch seine Größe und gelungene Raumaufteilung hervor. Mit 61 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Zimmer mit einer großen Wohnküche, bietet dieses Geschoss weiteres zeitgemäßes Wohnpotential. Das Haus ist bis auf die einstöckige Gewerbeeinheit komplett unterkellert. Hier findet man sogar eine Sauna und jede Menge zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch die große, massiv gemauerte Garage mit Strom und Licht, sowie die dazugehörigen Stellplätze vor der Gewerbeeinheit.

Lassen Sie sich von dem Potential und der Individualität dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigstermin!

Lage

Die genannte Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Nürnberg-Reichelsdorf. Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen, Kindergärten, usw. Durch die vorhandenen Buslinien und die S-Bahnverbindung kann die Nürnberger Innenstadt bequem in kürzester Zeit auch ohne Auto erreicht werden.





















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.



 Sparkasse
Nürnberg