



90455 Nürnberg

Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in ruhiger Lage!



809.000 €

Kaufpreis

303 m²

Wohnfläche

581 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	303 m ²
Nutzfläche	90 m ²
Grundstücksfläche	581 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	809.000 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.10.2034
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchskennwert	147.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Aufteilung des Hauses nach Wohnflächen:

Wohnfläche Wohnung Nr. 1 im EG:

Flur gesamt: 14,19 m²,
 Wohnzimmer: 4,74 m x 5,67 m = 26,88 m²
 Großes Schlafzimmer: 6,01 m x 3,74 m = 22,48 m²
 kleineres Schlafzimmer: 4,74 m x 2,52 m = 11,94 m²
 Küche mit Essbereich: 3,35 m x 3,30 m = 11,06 m²
 Badezimmer: 2,85 m x 2,50 m – 0,42 m x 0,34 m = 6,98 m²
 Hauswirtschaftsraum: 3,35 m x 2,34 m = 7,84 m²
 Abstellraum: 1,42 m x 1,94 m = 2,75 m²
 WC: 1,65 m x 1,09 m = 1,80 m²
 Terrasse: 8,23 m x 2,52 m x ½ = 10,37 m²
 Wohnfläche Wohnung Nr. 1 im EG, gesamt, gerundet 117 m²

Wohnfläche Wohnung Nr. 2 im 1.OG:

Flur gesamt: 14,19 m²,
 Wohnzimmer: 4,74 m x 5,67 m = 26,88 m²
 Großes Schlafzimmer: 6,01 m x 3,74 m = 22,48 m²
 kleineres Schlafzimmer: 4,74 m x 2,52 m = 11,94 m²
 Küche mit Essbereich: 3,35 m x 3,30 m = 11,06 m²
 Badezimmer: 2,85 m x 2,50 m – 0,42 m x 0,34 m = 6,98 m²
 Hauswirtschaftsraum: 3,35 m x 2,34 m = 7,84 m²
 Abstellraum: 1,42 m x 1,94 m = 2,75 m²
 WC: 1,65 m x 1,09 m = 1,80 m²
 Balkon: 8,04 m x 1,20 m x ½ = 4,62 m²
 Wohnfläche Wohnung Nr. 2 im 1. OG, gesamt, gerundet 110 m²

Wohnfläche Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss, nach ISO-Norm:

Flur gesamt: 7,99 m²,
 Wohnzimmer: 3,32 m x 5,44 m + 1,36 m x 5,44 m x 0,5 = 21,76 m²
 Großes Schlafzimmer: 3,32 m x 3,81 m + 1,36 m x 3,81 m x 0,5 = 15,24 m²
 kleineres Schlafzimmer: 3,32 m x 2,64 m + 1,36 m x 2,64 m x 0,5 = 10,56 m²
 Küche mit Essbereich: 2,38 m x 3,81 m + 1,36 m x 3,81 m x 0,5 = 11,66 m²
 Bad mit WC: 0,90 m x 2,12 m + 1,36 m x 2,12 m x 0,5 = 3,35 m²
 Hauswirtschaftsraum: 0,90 m x 2,42 m + 1,36 m x 2,42 m x 0,5 = 3,82 m²
 Abstellraum: 0,90 m x 1,10 m + 1,36 m x 1,10 m x 0,5 – 0,60 m x 0,30 m = 1,56 m²
 Wohnfläche Wohnung Nr. 3 im DG, gesamt, gerundet 76 m²

Ergibt eine Gesamtwohnfläche von 303 m².



Beschreibung

Dieses Mehrgenerationen-Zuhause in Nürnbergs grünem Süden ist bereits reserviert!

In begehrter, ruhiger Lage von Nürnberg-Kornburg wartet dieses charmante Mehrfamilienhaus auf neue Besitzer. Hier steht ein massiv gebautes, freistehendes 3-Familienhaus mit drei Garagen zum Verkauf – ideal für Familien, Generationenwohnen oder als Kapitalanlage mit Herz.

Das Haus wurde durch die Eigentümerfamilie seit der Erbauung im Jahr 1979 bewohnt und gepflegt. Die Immobilie bietet auf drei Etagen jeweils eine gut geschnittene Wohnung pro Etage:

ca. 117 m² im Erdgeschoss (am meisten modernisiert)

ca. 110 m² im 1. Obergeschoss (modernisiert)

ca. 76 m² im Dachgeschoss (renovierungsbedürftig)

Jede Wohnung hat Ihren eigenen Charakter mit großzügigem Wohngefühl.

Seit Februar 2025 ist die Immobilie bezugsfrei.

Am Haus vorgenommene Modernisierungen:

- Garagendach, Garage 2018 ca. 7000 Euro
- Treppe Eingangsbereich 2021 ca. 4000 Euro
- Fassadenreinigung 2024 ca. 2500 Euro
- Sockel streichen, Garage lackieren 2023 ca. 2000 Euro
- Einbauküche in der EG-Wohnung 17000 Euro
- Vinylboden in EG-Wohnung 2020 ca. 10.000 Euro
- Bad und WC in EG-Wohnung 2020 ca. 25000 Euro
- Terrasse, Markisen, Geländer 2023 ca. 17000 Euro
- 1. OG Balkonwände und Geländer ca. 6000 Euro

Das sonnig nach Süden ausgerichtete Satteldach eignet sich perfekt für eine Photovoltaikanlage – ideal für nachhaltiges Wohnen. Die solide Bauweise (Stahlbetondecken, Bimssteinwände, Schwerbetonkeller) bietet Stabilität und Werterhalt. Der Keller ist dank über Geländeneiveau liegender Fenster hell und gut nutzbar.

Das Gebäude wurde im Nachhinein auch gedämmt, was energetische Vorteile bringt!

Drei Garagen – zwei davon mit Pultdach, eine ist frisch saniert – gehören zum Anwesen. Eine Wallbox für E-Mobilität ist bereits installiert.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich im Gesamten, kein Verkauf von einzelnen Wohnungen

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Kornburg, im Süden von Nürnberg. Die ruhige Wohngegend überzeugt durch eine grüne, familienfreundliche Umgebung mit hohem Wohnkomfort und gleichzeitig guter Anbindung an das städtische Leben.

Kornburg ist bekannt für seinen dörflichen Charme mit historischem Ortskern, gepflegten Häusern und einer starken Nachbarschaftskultur. Spaziergänge entlang des alten Kanals oder durch die umliegenden Felder und Wälder bieten Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür.

Dennoch sind Sie hervorragend angebunden:

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A73 oder A6 – ideal für Pendler.

Die Busanbindung Richtung Nürnberg-Zentrum ist fußläufig erreichbar.



Der Nürnberger Hauptbahnhof ist in ca. 25 Minuten mit dem Auto oder ÖPNV zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger sowie Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich im nahen Umfeld. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar, was Kornburg besonders für Familien attraktiv macht.

Durch die Lage am Südostrand Nürnbergs profitieren Sie vom ruhigen Wohnen im Grünen mit gleichzeitig schneller Erreichbarkeit des Stadtzentrums und des fränkischen Umlands.

Sonstige Angaben

Am Haus vorgenommene Modernisierungen:

- Garagendach, Garage 2018 ca. 7000 Euro
- Treppe Eingangsbereich 2021 ca. 4000 Euro
- Fassadenreinigung 2024 ca 2500 Euro
- Sockel streichen, Garage lackieren 2023 ca. 2000 Euro
- Vinylboden in EG-Wohnung 2020 ca. 10.000 Euro
- Einbauküche in der EG-Wohnung ca. 17000 Euro
- Bad und WC in EG-Wohnung 2020 ca. 25000 Euro
- Terrasse, Markisen, Geländer 2023 ca. 17000 Euro
- 1. OG Balkonwände und Geländer ca. 6000 Euro

Ruhige, familienfreundliche Lage
Großzügiges, sonniges Grundstück
Ideal als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus
Vom Schnitt her ähnliche Wohnungen
Keine Aufteilung – nur Gesamtkauf möglich

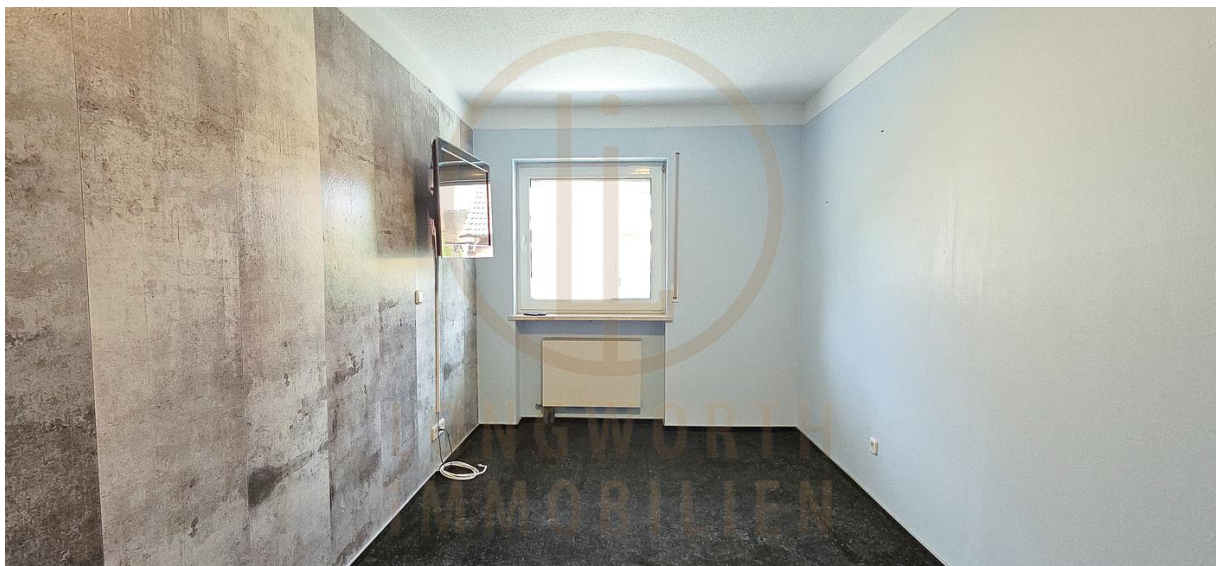






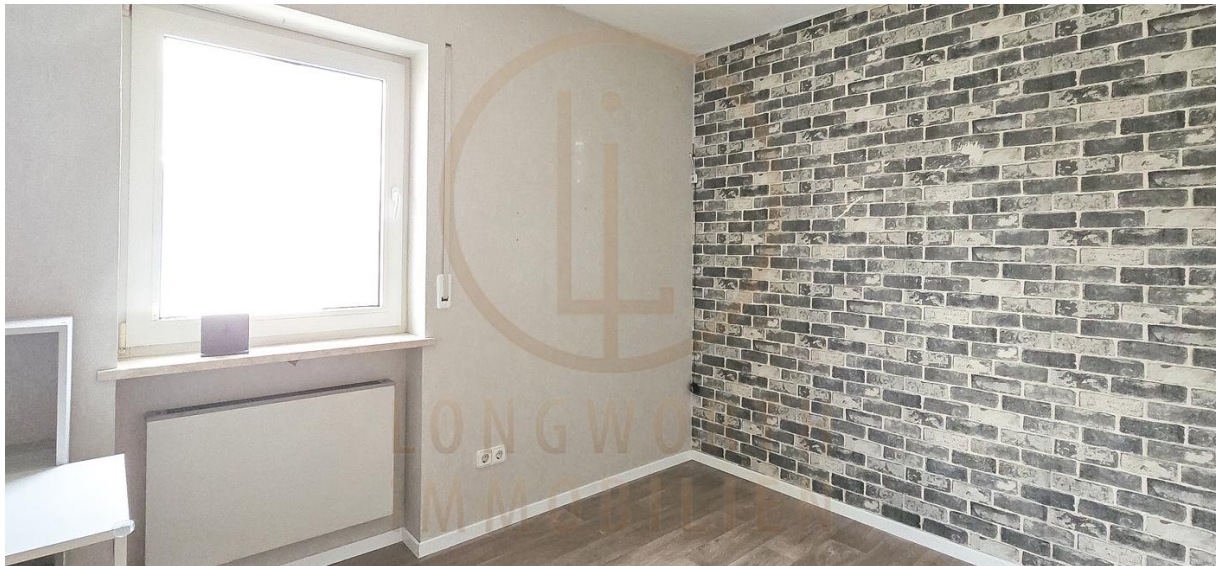


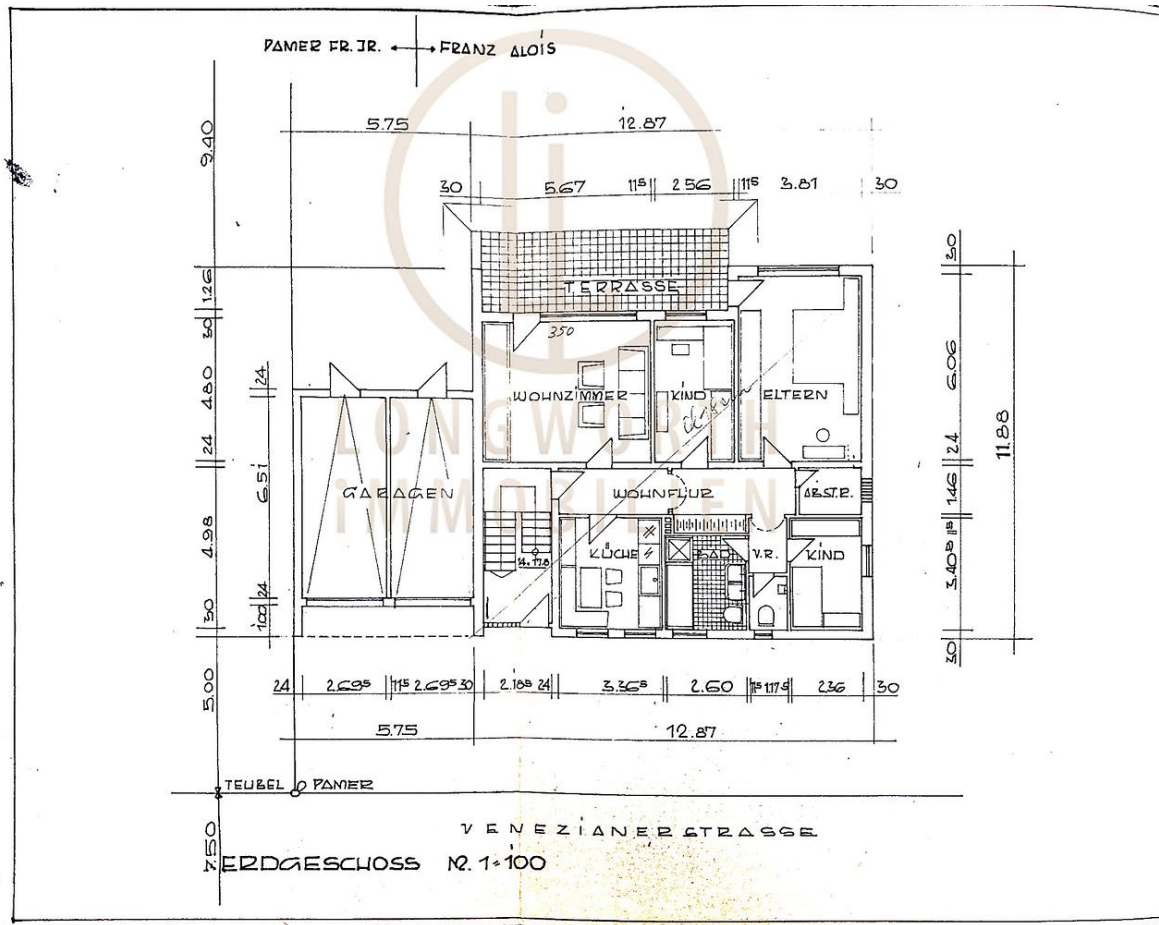












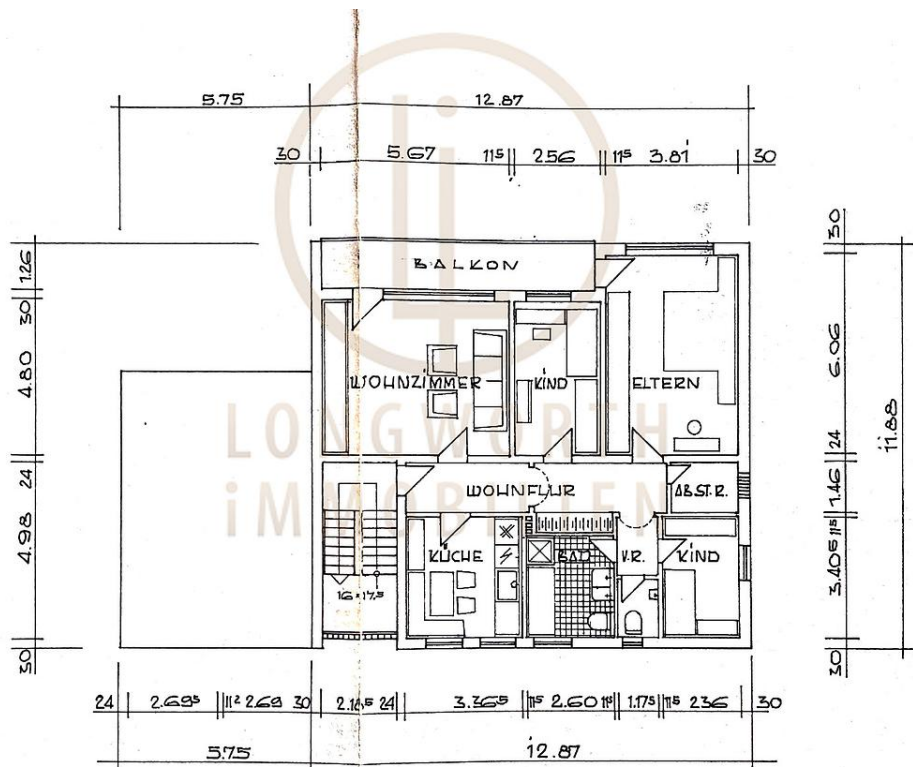












OBERGESCHOSS = 12 x 11 x 100

