90469 Nürnberg

Ruhige Lage Falkenheim! Ren.-bed. Einfamilienhaus mit Garage und tollem 778 m² Grundstück!



679.000 €
Kaufpreis

140 m²
Wohnfläche

778 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m²
Grundstücksfläche	778 m²
Zimmer	6
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	679.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.10.2026
gültig bis	13.10.2036
Endenergiebedarf	418
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1938
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Bad	
Dusche	✓
Fenster	✓

Dachform	
Satteldach	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse	
Osten	✓
Süd-Westen	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohn-, Essbereich und Schlafzimmer EG massive Holzböden
- Dachgeschoss Teppichböden
- weiße Holztüren und -türstöcke
- massive Holztreppe zum Dachgeschoss
- Tageslichtbad mit großer, flacher Dusche, Waschbecken und Bidet
- separates WC, ebenfalls mit Fenster
- Holzfenster, teils Kunststoff-Fenster
- Warmwasserspeicher (elektrisch)
- Öl-Zentralheizung
- 7000-l-Außentank
- Waschküche mit Treppenaufgang zum Garten
- automatische Gartenbewässerung mit eigenem Brunnen

Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1938 errichtet und Ende der 1970er Jahre durch zwei Anbauten vergrößert. Der Eingangsbereich wurde mit einem geräumigen Windfang ergänzt. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss wurde durch den Anbau zum Garten großzügig erweitert; zudem ist im Obergeschoss ein Balkon entstanden. Ursprünglich wurde das Haus als 2-Familienhaus genutzt.

Eine Besonderheit ist das weitläufige, 778 m² große Grundstück mit optimaler südwestlicher Ausrichtung. Im schön angelegten Garten befindet sich ein Außenschwimmbad, das seit längerem nicht genutzt wurde.

Das Haus ist in einem gepflegten, aber unrenovierten Originalzustand und muss umfassend saniert werden. Es überzeugt mit einer geräumigen Aufteilung. Die Wohnfläche von ca. 140 m² verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss. Das Wohnzimmer ist durch großflächige Fenster hell und sonnig. Der angrenzende Essbereich ist von der Küche und vom Wohnzimmer aus begehbar. Neben der Hauptterrasse zur Südseite mit gemauertem Außenkamin steht ein zweiter, überdachter Freisitz an der Ostseite zur Verfügung, der vor der Küche liegt. Im Erdgeschoss sind zudem ein Schlafzimmer, das Tageslichtbad mit Dusche und das separate WC untergebracht. Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die variabel genutzt werden können.

Weitere Flächen stehen im ausgebauten Spitzboden zur Verfügung, der über eine Holztreppe erreichbar ist. Das Haus ist voll unterkellert. Zum Garten besteht ein separater Zugang über eine Außentreppe.

Hinter der massiv gebauten Garage (elektrisches Tor) befindet sich ein Geräteraum.

Lage

Der Stadtteil Falkenheim zählt aufgrund seiner grünen Lage und guten Anbindung zu den beliebten Wohngebieten. Die Südwesttangente ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Straßenbahnhaltestelle (Linie 8) ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grund- und Hauptschule sind in nächster Nähe vorhanden.

Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet.


bornemann
immobilien















































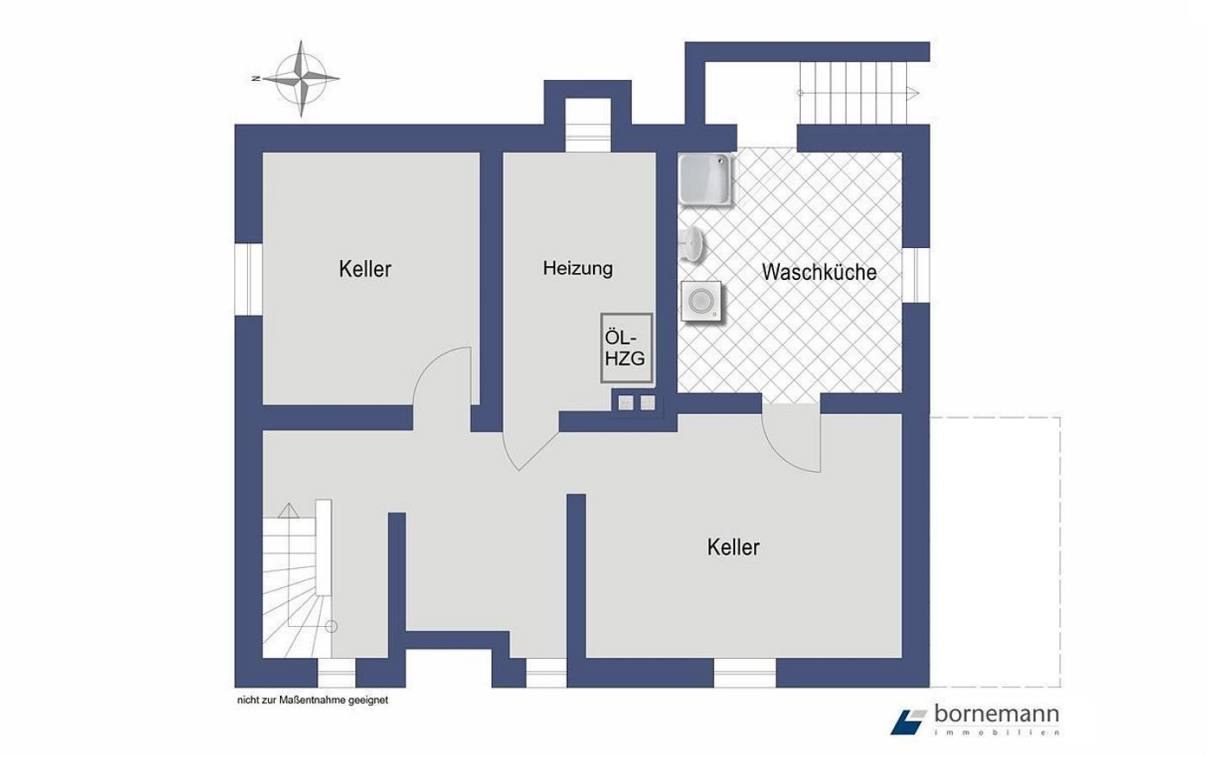




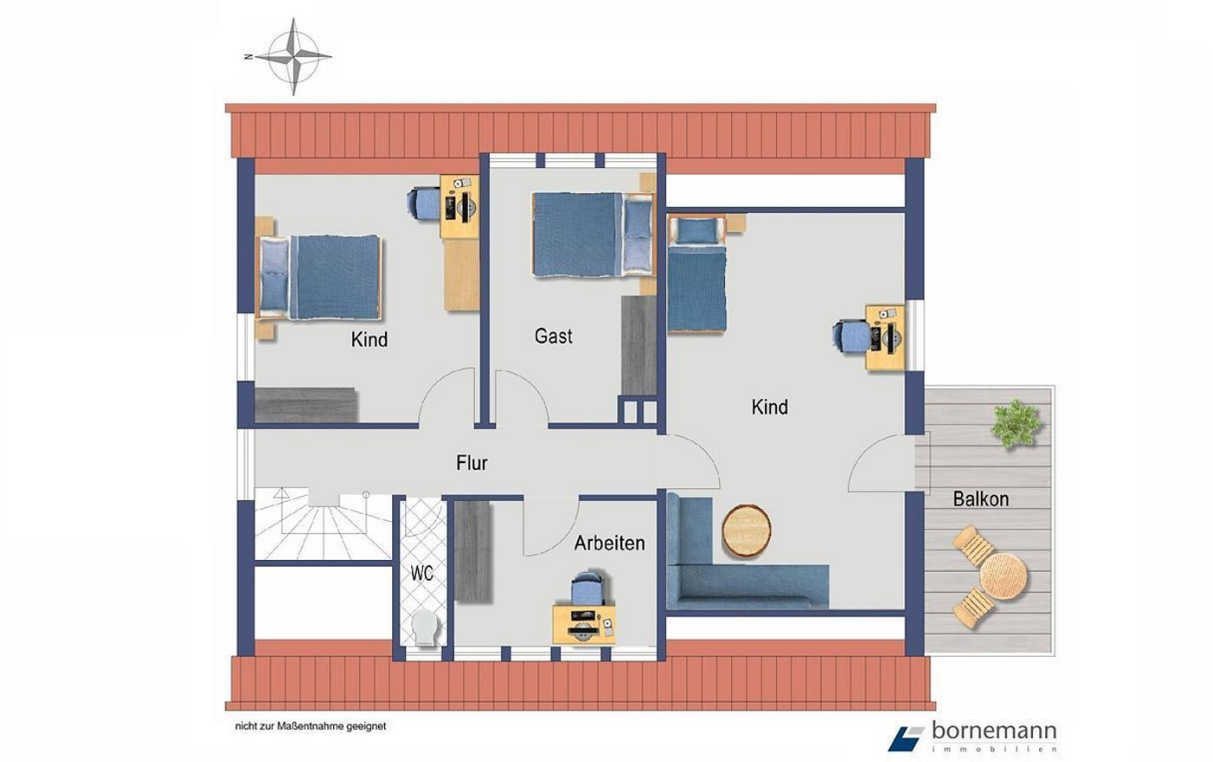







Keller
Heizung
ÖL-
HZG
Waschküche
Keller
nicht zur Maßentnahme geeignet
bornemann


Terrasse
überdacht
Kellertreppe
Kamin
Terrasse
Küche
Essen
KS
Schlafen
Windfang
Flur
Wohnen
Dusche
WC
Bad
nicht zur Maßentnahme geeignet
bornemann


Kind
Gast
Kind
Flur
Balkon
Arbeiten
WC
nicht zur Maßentnahme geeignet
bornemann