



90469 Nürnberg

Für Eigennutzer und Anleger: Doppelhaushälfte mit 2 Whg. & Garage in der Nürnberger-Kettlersiedlung



538.000 €

Kaufpreis

136 m²

Wohnfläche

666 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Oliver Sperl

Tel.: +49 9123 980830

o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136 m ²
Grundstücksfläche	666 m ²
Zimmer	7

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	22.09.2016
gültig bis	21.09.2026
Baujahr (Haus)	1960
Wärmewert	141,3
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	141,30
Primär-Energieträger	Öl

Preise & Kosten

Kaufpreis	538.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Zustand

Baujahr	1960
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte in Form eines Zweifamilienhauses aus dem Jahr ca. 1960 steht auf einem großzügigen, ca. 666 m² großen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten. Da das Haus derzeit leersteht, können künftige Besitzer ihre individuellen Wohnideen ohne Einschränkungen verwirklichen. Das Gebäude umfasst zwei nahezu identische 3-Zimmer-Wohnungen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Einheit im Erdgeschoss bietet rund 61 m² Wohnfläche mit einem gemütlichen Wohnzimmer samt nostalgischem Kachelofen (Einsatz erneuerungsbedürftig) und schönem Parkettboden, einem Schlafzimmer sowie einem Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, während die Küche separat liegt und durch ihre angenehme Größe überzeugt.

Die Wohnung im Obergeschoss mit etwa 63 m² Wohnfläche entspricht im Grundriss der unteren Einheit. Ein besonderes Highlight ist der verglaste Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und auch in der kühleren Jahreszeit genutzt werden

kann. Zudem verfügt diese Wohnung auch über einen Kachelofen (Einsatz erneuerungsbedürftig), ein Tageslichtbad mit Wanne sowie zwei weitere Zimmer.

Das Dachgeschoss erweitert das Platzangebot um ein zusätzliches Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und eine wohnraumähnliche Fläche, die aktuell als Küche genutzt wird. Dieser Bereich eignet sich ideal als Wohnraumerweiterung für das 1. Obergeschoss, ob als Homeoffice, Jugendzimmer oder Rückzugsort für Eltern.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet drei geräumige Kellerräume, einen Waschraum mit drei Waschmaschinenanschlüssen sowie den Heizungsraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016, die sich im Eigentum des Energieversorgers befindet – die Wärme wird über einen Wärmeliefervertrag bezogen, was den Betrieb besonders komfortabel macht. Hinweis: Der vorliegende Energieausweis bezieht sich noch auf die frühere Ölheizung, die inzwischen durch die Gasheizung ersetzt wurde.

Zum Objekt gehören eine Einzelgarage im Gartenbereich sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem großzügigen Grundstück. Vor und hinter dem Haus liegen gepflegte Gartenflächen mit reichlich Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Ein besonderes Highlight ist der vom Garten aus zugängliche, hochwertig ausgeführte Wintergarten mit Wärmeschutzverglasung. Das gesamte Gebäude ist bereits mit dreifach verglasten Fenstern ausgestattet und bietet somit eine hervorragende Basis für komfortables Wohnen mit Charme, Ruhe und viel Gestaltungsspielraum.

Wenn Ihr Interesse geweckt wurde, dann verschaffen Sie sich im virtuellen Rundgang, über <https://tour.ogulo.com/XB1i> einen ersten Eindruck und schauen Sie sich diese Immobilie bereits bequem von zu Hause an. Ob als neues Zuhause für die Familie oder als wertbeständige Investition – dieses Haus bietet die perfekte Basis für Ihre Zukunft. Überzeugen Sie sich gerne selbst bei einer Besichtigung, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte befindet sich im Nürnberger Süden, in der Kettlersiedlung – einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und umfassender Nahversorgung. In unmittelbarer Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Postfiliale, Arztpraxis, Gastronomie sowie kleinere Dienstleister. Buslinien verbinden den Stadtteil regelmäßig mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof, sodass man das Zentrum Nürnbergs in rund 15 Minuten erreicht. Auch die überregionale Anbindung ist hervorragend: Über den nahegelegenen Frankenschnellweg (A 73) gelangt man schnell zur A 6 und A 9, wodurch sich eine sehr gute Verbindung innerhalb der gesamten Metropolregion ergibt.

Sonstige Angaben



Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.























