



## 90449 Nürnberg

# Freie DHH/ Zweifamilienhaus in Gebersdorf



**479.000 €**

Kaufpreis

**156 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**323 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	323 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Einliegerwohnung	✓

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	30.01.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.02.2025
gültig bis	09.02.2035
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	112,00
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1955
letzte Modernisierung	1999
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Grundstückgröße nach Vermessung 323 m<sup>2</sup>
- Massivbauweise mit ca. 8 cm Fassaden-Isolierung
- Satteldach, isoliert ca. in den 80er Jahren
- Gaszentralheizung mit Warmwasser 2024
- Kunststoff-Isolierglasfenster von 1972 - 2011
- Elektrik vom Baujahr mit Schraubsicherungen
- Solaranlage für Warmwasser
- zwei Bäder mit Badewanne und Dusche
- Einbauküche im EG und Küchenzeile im DG
- beheizter, sanierungsbedürftiger Wintergarten im EG (ca. 1980)
- Balkon im DG
- voll unterkellert
- Garage wird noch abgerissen und nicht mit verkauft
- Kfz-Stellplatz



## Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1955 in Massivbauweise erbaut und 1972 durch einen Anbau inklusive Treppenhaus in ein Zweifamilienhaus umgebaut. 2024 wurde bereits eine neue Gaszentralheizung eingebaut. Im Erdgeschoss wurde die 2,5-Zimmer-Wohnung ca. 1980 um einen beheizten, sanierungsbedürftigen Wintergarten auf der ehemaligen Terrasse erweitert. Im Wohn-Esszimmer und Schlafzimmer ist Parkettboden verlegt. In der Küche ist bereits eine Einbauküche vorhanden und von hier gelangen Sie ebenso wie vom Essbereich in den Wintergarten. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, WC und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Durch das separate Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befindet sich ein Gästezimmer mit Zugang zum Balkon. Die abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ist ebenso frei. Das vor ca. 20 Jahren renovierte Badezimmer ist auch mit einer Badewanne und Dusche, sowie einen zweiten Zugang zum Balkon ausgestattet. In der Küche befindet sich bereits eine Küchenzeile. Die auf dem Grundstück vorhandene Doppelgarage wird noch abgerissen, da das aktuelle Grundstück geteilt wird. Verkauft wird der Grundstücksanteil, der an den Ailsbachweg grenzt. Hinter dem Haus wird das Grundstück vom Garten ca. 3 Meter hinter dem Haus abgetrennt und das Baugrundstück wurde bereits separat verkauft (siehe Lageplan).

Fazit: Hier können Sie mit Ihrer Familie nach Ihren Vorstellungen renovieren und danach einziehen oder auch vermieten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Gebersdorf mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Die Busverbindung, sowie die S-Bahn sind in wenigen Gehminuten bequem zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kita und Kindergarten sind in Gebersdorf bzw. Röthenbach bei Schweinau ausreichend vorhanden. Die geplante U-Bahn-Haltestelle Gebersdorf (U3) wird voraussichtlich 2027 in Betrieb gehen.









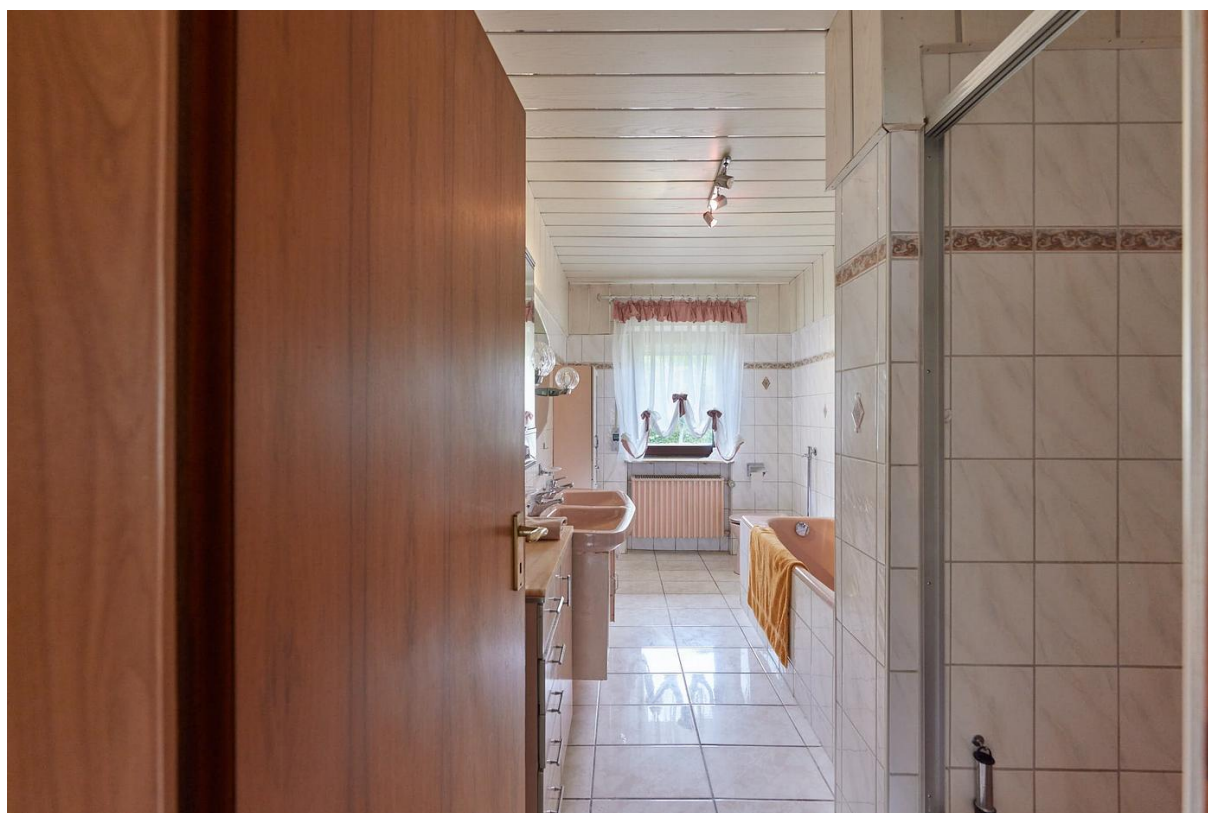


















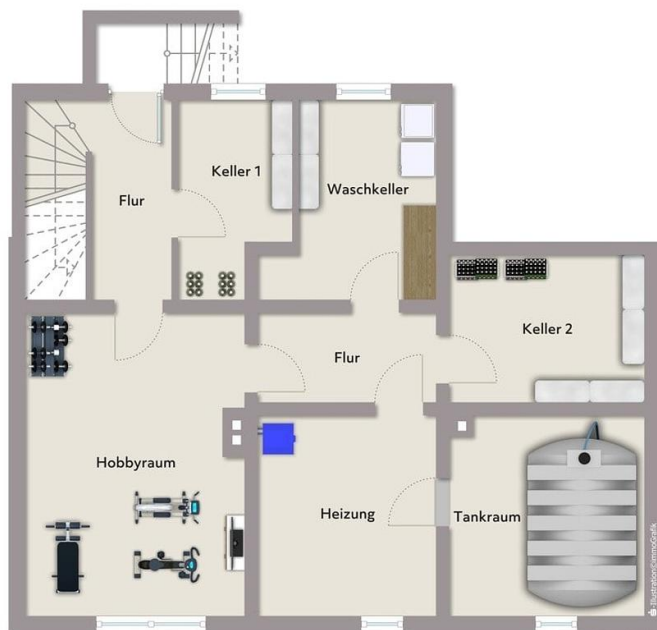








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





# 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.

