



## 90469 Nürnberg

Die Gelegenheit für die Familie!  
Schönes Zuhause in ruhiger Lage!

Nürnberg - Falkenheim



**375.000 €**

Kaufpreis

**132,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**271 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,4 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	271 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	6

### Zustand

Baujahr	1936
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1936
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	12
---------------	----



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓



## Beschreibung

### Das Haus:

- Perfektes Zuhause für die Familie mit Platzbedarf
- Familienfreundliches Wohnen in idyllischer Lage
- Renovierungsbedürftiges Reihennittelhaus sofort verfügbar
- Sie haben die Wahl: 1 großes Haus oder zwei 3-Zimmer-Wohnungen
- Insgesamt 6 Zimmer mit ca. 132,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Separates Treppenhaus
- 2 Einbauküchen inklusive
- Ausreichend Staufläche: voll unterkellert + Spitzboden
- Sonniger Garten mit geschützter Terrasse und wunderbarer Süd-Ausrichtung – ca. 271 m<sup>2</sup> Grund
- Garten wurde bisher mit dem Nachbarhaus gemeinsam genutzt – dieser kann selbstverständlich abgetrennt werden
- Herrliches Gartenhaus mit schönem Aufenthaltsraum lädt zum Verweilen ein
- Schöner Vorgarten mit Zugang zum Haus
- Kein Stellplatz am Grundstück vorhanden – ausreichend Stellplätze auf der Straße verfügbar
- Öl-Zentralheizung mit Erd-Tank (voll funktionstüchtig)
- Massivbauweise, 24 cm Bims-Hohlblocksteinen
- Ursprungsbaupjahr 1936, im Laufe der Zeit erweitert, 1995 Wohnung Erdgeschoss

### Das Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit schönem Blick in den Garten
- Helle Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Eltern-Schlafzimmer sowie Kinderzimmer bzw. Büro (ca. 8,00 m<sup>2</sup> Wfl.)
- Zeitloses Duschbad (wurde bereits in der Vergangenheit renoviert)
- Gäste-WC

### Das Obergeschoss:

- Großes Wohn- und Esszimmer
- Separate Küche
- Geräumiges Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad mit Badewanne (noch nicht renoviert)

### Das Untergeschoss:

- Zugang über Treppenhaus oder von Garten über Außentreppe
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit WC
- Wellness-Bereich mit funktionstüchtiger Sauna
- Lagerraum
- Hausanschlussraum
- Heizraum

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer auf der Suche nach einem Haus für die Familie ist, das Potenzial des Hauses erkennt, sowie die Vorzüge der Lage schätzt, der hat JETZT ein klasse Angebot!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage



- Ruhig gelegen mit sehr guter Infrastruktur
- 90469 Nürnberg
- Stadtteil Falkenheim – ein gefragter Wohnort
- Familienfreundliches Siedlungsgebiet mit kurzen Wegen
- Kindergarten & Schule fußläufig erreichbar
- Nur 9 Gehminuten bis zur Straßenbahn- bzw. Bushaltestelle (am Südfriedhof)
- Einkaufsmöglichkeiten vor Ort (nur 12 Gehminuten bzw. 900 m bis zum Supermarkt EDEKA)
- Herrlicher Naherholungsort am Ludwig-Donau-Main-Kanal (in unmittelbarer Nähe)
- Schnelle Wege in das Stadtzentrum bzw. zur Autobahnauffahrt Königshof (A73)

## Sonstige Angaben

---

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.

























