



90469 Nürnberg

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

Nürnberg - Falkenheim



375.000 €
Kaufpreis

132,4 m² Wohnfläche **271 m²** Grundstücksfläche

6 Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

 KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

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

Energieausweis

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

Zustand

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

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Perfektes Zuhause für die Familie mit Platzbedarf
- Familienfreundliches Wohnen in idyllischer Lage
- Renovierungsbedürftiges Reihenmittelhaus sofort verfügbar
- Sie haben die Wahl: 1 großes Haus oder zwei 3-Zimmer-Wohnungen
- Insgesamt 6 Zimmer mit ca. 132,40 m² Wohnfläche
- Separates Treppenhaus
- 2 Einbauküchen inklusive
- Ausreichend Staufläche: voll unterkellert + Spitzboden
- Sonniger Garten mit geschützter Terrasse und wunderbarer Süd-Ausrichtung – ca. 271 m² 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-Hohlbllocksteinen
- Ursprungsbaujahr 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 m² 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.



 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN















