



90469 Nürnberg

Potenzial entdecken. Zukunft gestalten - Ihr neues
Eigenheim!
Nürnberg - Falkenheim



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

379.000 €

Kaufpreis

118,96 m²

Wohnfläche

321 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118,96 m ²
Grundstücksfläche	321 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1936

Zustand

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



Ausstattung

Bad

Wanne





Beschreibung

Das Haus:

- Perfektes Zuhause für die Familie
- Attraktives, gefragtes Wohnen in idyllischer Lage
- Teilweise renovierungsbedürftig
- Herrliches Grundstück mit 321 m² bietet Potenzial für mehr
- Baujahr 1936 – Massivbauweise, Ziegelmauerwerk mit Leichtbauplatten ca. 3 cm, zusätzliche gedämmt
- Ausreichende Stauflächen – vollständig unterkellert
- Insgesamt 4 Zimmer mit ca. 118,96 m² Wohnfläche
- Teilweise ansprechende Böden vorhanden
- Pflegeleichter Gartenanteil – Ruhe & Entspannung vom Alltag
- KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
- Gas-Zentralheizung Bj. 2019
- Praktischer Abgang vom Garten ins Untergeschoss
- Gartenhäuschen zur Lagerung Ihrer Geräte

Das Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang in den Garten
- Helle Wohnküche mit Fläche für den Essplatz
- Kompaktes Gästezimmer mit eigenem Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Stillvolle Holzterasse ins Obergeschoß

Das Obergeschoss:

- Modern eingerichtetes Tageslichtbad mit Duschwanne und Handtuchheizkörper
- 2 große Schlafzimmer
- Separates WC möglich

Das Untergeschoss:

- Technikraum mit Viessmann VITODENS 300-W
- Lagerräume

Renovierungen:

- 2017: Garten-Eingangstüre und Zaun
- 2017: Neue Fenster, Haustüre, Kellertür
- 2017: Badewanne im OG, Cosmo Flachheizkörper, teilweise Sanitär
- 2019: Neue Heizung; Viessman Vitodens 300-W

Gas-Brennwertheizgerät

- 2023: Wasserbehälter Vitocell 100V

Energetische Werte:

- V, Erdgas, 64,8 kWh, Erdgas, Klasse B, Bj. 2019

Fazit: Wer ein Zuhause mit viel Charme für die ganze Familie sucht, den Garten sowie die ruhige & naturnahe Lage zu schätzen weiß und seine eigenen Wohnideen verwirklichen möchte, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit.

"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















