



## 90425 Nürnberg

# 3 Familienhaus Nbg. Thon/Schnepfenreuth



**690.000 €**

Kaufpreis

**230 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**489 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	489 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	230
Wohneinheiten	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	01.04.2026

### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	690.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.02.2026
gültig bis	08.02.2036
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	254,48
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

3 separate Wohneinheiten  
Dach saniert (2003) nicht gedämmt  
Holzfenster 2-fach-verglast  
Dezentrale Warmwasseraufbereitung  
Voll unterkellert  
Einzelgarage mit angeschlossenem Geräteschuppen

Erdgeschoss - 3-Zimmer ETW (ca. 85m<sup>2</sup>)

- Holzfenster (1960)
- Kippsicherungen
- Tageslichtbad mit Wanne (1960)
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung (2003)
- Öl-Einzelofen (1987)
- Balkon und Terrasse

Obergeschoss - 3-Zimmer ETW (ca. 82m<sup>2</sup>)

- Holzfenster (1960)
- Schraubsicherungen (1960)
- Tageslichtbad mit Wanne (1960)
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung (2004)
- Öl-Einzelofen (2022)
- Balkon

Dachgeschoss - 2-Zimmer ETW (ca. 63m<sup>2</sup>)

- Holzfenster (1988)
- Kippsicherungen (3-Adrig)
- Tageslichtbad mit Wanne (1960)
- Gasetagenheizung mit Warmwasser (1973)



## Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Grundstück umfasst großzügige ca. 489 m<sup>2</sup> und bietet neben dem Haus auch eine Einzelgarage.

Das Gebäude ist voll unterkellert und präsentiert sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Damit bietet es eine ideale Grundlage für Kapitalanleger, Mehrgenerationennutzung oder Eigennutzer mit handwerklichem Geschick, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Die Beheizung erfolgt derzeit unterschiedlich: Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind Öl-Einzelöfen installiert, während das Dachgeschoss über eine Gas-Etagenheizung verfügt. Das Dach wurde im Jahr 2003 saniert, jedoch ohne zusätzliche Dämmung. Die Fenster sind überwiegend als Holzfenster ausgeführt; lediglich im Dachgeschoss wurden diese Ende der 1980er Jahre erneuert.

Auch die Elektrik spiegelt die unterschiedlichen Modernisierungsstände wider. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss sind bereits Kippsicherungen vorhanden und im Obergeschoss noch alte Schraubsicherungen.

Sowohl die Erdgeschoss- als auch die Obergeschosswohnung verfügen jeweils über einen Balkon, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht und attraktive Außenbereiche schafft. Vom Erdgeschoss kommen Sie ebenfalls über die Terrasse in den Garten. Das Grundstück bietet darüber hinaus weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Dieses Objekt stellt eine interessante Gelegenheit dar, ein solides Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial zu erwerben und durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen nachhaltig aufzuwerten.

## Lage

Die Lage des Schnepfenreuther Wegs in Nürnberg-Thon ist geprägt von ruhigem Wohncharakter mit guter Infrastruktur. Zahlreiche Kindertageseinrichtungen und Krippen in unmittelbarer Nähe machen den Standort besonders familienfreundlich. Die exzellente ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn und mehrere Buslinien bietet sowohl schnellen Zugang zum Stadtzentrum als auch eine direkte Verbindung zur U-Bahn und weiteren Stadtteilen.

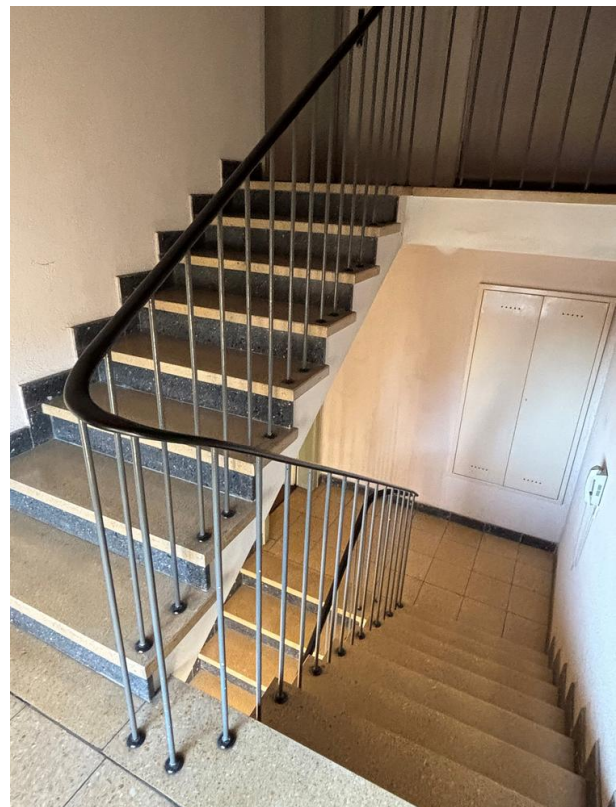
Damit vereint dieser Standort gute Nahversorgung, kinderfreundliche Strukturen und eine hervorragende Mobilität – ein ausgewogener Stadtteil zum Leben.















































# 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.

