



## 90427 Nürnberg

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Garten und Doppelgarage im Nürnberger Norden

OERTER  
IMMOBILIEN



**312.000 €**

Kaufpreis

**144 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**611 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	611 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	312.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.12.2024
gültig bis	19.12.2034
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	342.3



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Zwei nahezu identisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Voll vermietet
- Großzügiges Grundstück mit ca. 611 m<sup>2</sup> Fläche
- Schöner Garten mit zusätzlichem Geräteschuppen
- Doppelgarage bereits im Kaufpreis enthalten
- Kunststoffisoliertglasfenster aus dem Jahr 1995
- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen im Jahr 2003
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1997
- Voll unterkellert mit Waschküche und praktischen Abstellflächen
- Dachboden mit zusätzlicher Nutzfläche
- Zentrale und grüne Lage mit guter Anbindung nach Nürnberg, Fürth und Erlangen
- Gepflegtes Haus und Grundstück



## Beschreibung

Dieses voll vermietete Zweifamilienhaus im Nürnberger Norden im beliebten Stadtteil Boxdorf stellt eine interessante Kapitalanlage in grüner Wohnlage mit guter Anbindung dar. Das Haus aus dem Jahr 1965 umfasst zwei nahezu identisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Küche, Tageslichtbad und praktischer Abstellkammer.

Die Immobilie ist voll vermietet und überzeugt durch langfristige Mietverhältnisse sowie bereits erfolgte Mieterhöhungen. Das ca. 611 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen großzügigen Garten mit Geräteschuppen. Zusätzlich stehen eine Doppelgarage sowie ein voll unterkellertes Untergeschoss mit Waschküche und Abstellflächen zur Verfügung. Die Doppelgarage ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Kunststoffisoliertglasfenster wurden 1995 erneuert, die Wasser- und Abwasserleitungen im Jahr 2003. Beheizt wird das Objekt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1997.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Investitionsmöglichkeit in gefragter Wohnlage.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Mieterschutzgründen keine Innenbilder sowie keine aktuellen Mieten im Netz veröffentlichen können und dürfen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Norden im beliebten Stadtteil Boxdorf – einer ruhigen und naturnahen Wohnlage mit viel Grün sowie zahlreichen Spazier- und Radwegen in der Umgebung. Die Kombination aus entspanntem Wohnen und der Nähe zur Stadt macht den Standort besonders attraktiv.

Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar und bieten eine komfortable Infrastruktur für den Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die Autobahnen A3 und A73 sind die Nürnberger Innenstadt, Fürth, Erlangen und der Flughafen Nürnberg schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.



Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)





















