



## 90453 Nürnberg

# Wohnen und arbeiten - Generationenwohnen mit ELW und Gewerbeeinheit!



**749.000 €**

Kaufpreis

**255,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**730 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche               | 255,96 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche               | 42,53 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche        | 730 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer                   | 8                     |
| Badezimmer               | 3                     |
| separate WCs             | 1                     |
| Balkone / Terrassen      | 1                     |
| Terrassen                | 1                     |
| Balkon / Terrassenfläche | 17,11 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze              | 2                     |
| Einliegerwohnung         | ✓                     |

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 749.000 €  |
| Kaufpreis / qm      | 2.926,24 € |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %     |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 26.03.2024  |
| gültig bis           | 25.03.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1955        |
| Endenergiebedarf     | 159,10      |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | E           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1955             |
| letzte Modernisierung     | 2004             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | gepflegt         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
| Garage    | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zentralheizung  | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Originalbaujahr 1955
- Kernsanierung 2004
- insgesamt 6 Zimmer im EG und OG
- ELW mit 2 Zimmer im DG (nachträglich 2019 ausgebaut)
- Wohnfläche insgesamt: 255,96 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche insgesamt: 42,53 m<sup>2</sup>
- Gewerbeanbau im EG als Friseursalon
- Grundstückgröße: 730 m<sup>2</sup>
- Nutzung als Zweifamilienhaus mit ELW vorstellbar
- große sonnige Südterrasse mit Markise - teilweise überdacht
- Kunststoffisoliertglasfenster - doppelt verglast (2004)
- (im DG dreifachverglast 2019)
- Gaszentralheizung inkl. Warmwasser (2004)
- hochwertiger Kachelofen im Wohnzimmer (Fa. Dörfler Neumarkt)
- Fußbodenheizung im EG
- Tageslichtbad mit Dusche im EG (2004)



- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne im OG (2004)
  - Tageslichtbad mit Dusche im DG (2019)
  - EG: Durchgang zum Laden mit Schiebetür - Wand kann aber auch wieder geschlossen werden
  - Küche im EG inkl. EBK
- Zugang von Küche und Wohnzimmer auf Terrasse
- 1. OG mit großzügigem Balkon (erneuert 2011)
  - Dach neu 2004
  - Dachdämmung 180 mm
  - Garten mit neuem Gerätehaus
  - Haus - bis auf Gewerbeinheit - voll unterkellert
  - Sauna
  - massive Garage mit Strom und Licht
  - Stellplätze vor der Gewerbeinheit
  - Gewerbeinheit - Anbau separat zugänglich
  - separate Stromzähler



## Beschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und separater Gewerbeeinheit wurde 1955 errichtet und 2004 einer Kernsanierung unterzogen. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>. Den Wohnmittelpunkt stellt hierbei der großzügige Wohnbereich mit einem hochwertigen Kachelofen und Zugang zur sonnigen Südterrasse dar.

Zusätzlich gibt es in dieser Etage eine direkte Verbindung zur angrenzenden Gewerbeeinheit. Die etwa 43 m<sup>2</sup> große Nutzfläche wird aktuell als Friseurstudio genutzt. Eine Übernahme durch den Käufer wäre denkbar und stellt aber keine Kaufvoraussetzung dar.

Im Obergeschoss befinden sich neben dem großzügigen Elternschlafzimmer (ca. 30 m<sup>2</sup>) mit Balkon drei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad.

Die Nutzung als Zweifamilienhaus wäre aufgrund der räumlichen Gegebenheiten durchaus vorstellbar.

Das Dachgeschoss wurde 2019 nachträglich mit einer Einliegerwohnung ausgebaut und hebt sich durch seine Größe und gelungene Raumaufteilung hervor. Mit 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Zimmer mit einer großen Wohnküche, bietet dieses Geschoss weiteres zeitgemäßes Wohnpotential. Das Haus ist bis auf die einstöckige Gewerbeeinheit komplett unterkellert. Hier findet man sogar eine Sauna und jede Menge zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch die große, massiv gemauerte Garage mit Strom und Licht, sowie die dazugehörigen Stellplätze vor der Gewerbeeinheit.

Lassen Sie sich von dem Potential und der Individualität dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

## Lage

Die genannte Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Nürnberg-Reichelsdorf. Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen, Kindergärten, usw. Durch die vorhandenen Buslinien und die S-Bahnverbindung kann die Nürnberger Innenstadt bequem in kürzester Zeit auch ohne Auto erreicht werden.





















# 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.

