



## 90469 Nürnberg

# Ein Haus, 3 Optionen: Renovieren, Anbauen oder neu Bauen



**449.000 €**

Kaufpreis

**93,69 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**437 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Linda Karoutas

Tel.: 0911 51799903

lk@immonuernberg.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,69 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	437 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl.
Garage	€



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.10.2023
gültig bis	09.10.2033
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	133.6

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 1968  
Zustand renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Teppich ✓

### Befeuernng

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die knapp 94 m<sup>2</sup> des Hauses erstrecken sich über 3 Etagen: Unten befinden sich Wohn- und Esszimmer und die separate Küche. Im 1. Obergeschoss gibt es ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer mit Treppe ins Dachgeschoss sowie ein Tageslichtbad. Das ausgebaute Dachgeschoss ist offen gestaltet und eignet sich ideal als Schlafzimmer mit besonderem Studio-Charakter.

Wichtige Punkte wie Dach und Wärmedämmung der Außenwände, einige Fenster, Heizung und Bad wurden bereits modernisiert. Gleichzeitig bleiben Innenausbau (u. a. Böden, Wände), die Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten könnten. Wer größer denkt, profitiert vom vorhandenen Bauvorbescheid. Mehr dazu im Exposé.

Weitere Details zum Haus:

- Gas-Etagenheizung (2014)
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Parkett im Wohn- und Esszimmer
- sehr großer Garten
- Außenjalousien
- Garage mit praktischem Geräteraum
- frei und sofort verfügbar



## Beschreibung

---

Dieses Haus in Nürnberg-Falkenheim bietet seltene Flexibilität: Sie können den Bestand renovieren, über eine Erweiterung nachdenken oder das Grundstück auf Basis eines vorhandenen Bauvorbescheids neu entwickeln. In familienfreundlicher Lage treffen grüne Stadtrandnähe, gute Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten auf ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten – ideal für alle, die nicht einfach nur kaufen, sondern gestalten möchten.

## Lage

---

Falkenheim zählt zusammen mit der Gartenstadt und der Kettlersiedlung zu den beliebten Wohnlagen im Nürnberger Süden. Hier wohnen Sie ruhig und grün, bleiben aber gut angebunden: Tram und Bus erreichen Sie in ca. 8 Gehminuten, mit der Tramlinie 5 sind Sie in rund 20 Minuten in der Innenstadt – mit dem Auto in ca. 15 Minuten. Der Eibacher Forst beginnt südlich von Falkenheim und eignet sich ideal zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Praktisch im Alltag: Ein gut sortierter Edeka liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es z. B. im Frankencenter.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang und Infos zum Vorbescheid per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!















