90411 Nürnberg / Ziegelstein

ZIEGELSTEIN - KOMM REIN! Doppelhaushälfte mit großem Garten in gefragter Lage im Nürnberger Norden



418.000 €
Kaufpreis

108,16 m²
Wohnfläche

472 m²
Grundstücksfläche

4,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Oliver Sperl
Tel.: 00499123980830
o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108,16 m²
Grundstücksfläche	472 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	418.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.05.2036
Baujahr (Haus)	1936
Endenergiebedarf	253.77
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1936
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Bad	
Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuerung	
Öl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1936 bietet mit rund 108 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 472 m² eine schöne Grundlage für ein neues Zuhause. Besonders der eingewachsene, blickgeschützte Garten macht die Immobilie interessant. Das Haus selbst überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung, zusätzlicher Ausbaureserve im Dachgeschoss und der Möglichkeit, es im Zuge einer Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Schon der überdachte Eingangsbereich heißt Sie willkommen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der zum Mittelpunkt des Familienlebens werden kann. Die separate Küche bietet direkten Zugang zur blickgeschützten Terrasse – ein wunderbar privates Plätzchen für den ersten Kaffee am Morgen. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss verteilen sich Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice eignet. Hinzu kommt ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein Balkon.

Und wer noch mehr Platz braucht, sollte unbedingt einen Blick nach oben werfen: Eine schöne Holztreppe führt bereits in den bislang unausgebauten Dachboden, der interessante Ausbaureserven bietet.

Auch im Keller ist reichlich Platz vorhanden. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei Kellerräume, einer davon mit direktem Gartenzugang, sowie den Heizungsraum und die Öltanks. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung von 1987, deren Brenner 2025 erneuert wurde. Die zweifach verglasten Holzfenster stammen aus dem Jahr 1987, das Dach wurde im Jahr 2000 erneuert. Zwischen 1985 und 1995 wurden zudem verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, die Leitungen blieben dabei unverändert.

Und dann wäre da noch der Garten! Großzügig, wunderbar grün und dank der eingewachsenen Bepflanzung angenehm blickgeschützt. Ob Spielen, Gärtnern, Sonnenliegen – hier lässt sich das Leben nach draußen verlagern. Eine Einzelgarage auf dem Grundstück rundet das Angebot ab.

Natürlich braucht ein Haus dieses Baujahres auch frischen Wind. Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollten daher fest eingeplant werden. Dafür eröffnet sich die Chance, aus einem Haus mit Geschichte ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Sie sehen schon: Hier steckt einiges drin! Welche Möglichkeiten Haus, Dachgeschoss und Garten tatsächlich bieten, zeigen wir Ihnen gerne persönlich bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Sie!

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte liegt in einer gewachsenen Wohngegend im beliebten Nürnberger Stadtteil Ziegelstein. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und eine Grundschule befinden sich im nahen Umfeld.
Die U-Bahn-Station Ziegelstein (U2) ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie in rund 12 Minuten direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof und in nur etwa 3 Minuten zum Flughafen.
Die nur wenige Schritte entfernte Bushaltestelle „Thuisbrunner Straße“ sorgt für eine gute Anbindung, unter anderem in Richtung Erlangen. Auch die Autobahn A3 ist mit dem Auto schnell erreichbar. Die umliegenden Grün- und Waldflächen bieten schöne Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren und Erholen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!





































