



90451 Nürnberg

Großzügiger Rohdachboden zum Ausbau im 3.OG!



95.000 €

Kaufpreis

83 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m²
Zimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966
----------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	95.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1966
---------	------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- Sehr gepflegtes Anwesen mit kontinuierlicher Instandhaltung
- Guter Zugang über das Treppenhaus, bereits im 3.Obergeschoss!
- Dachboden bereits leer, für den Ausbau vorbereitet
- Anschlüsse für Wasser und Abwasser bereits vorhanden
- Möglichkeit, eine oder zwei Wohnungen auszubauen (siehe Grundriss Nr. 11 + 12)
- Kellerabteil vorhanden, auf Wunsch zusätzlicher Keller für zweite Wohnung möglich
- Zustimmung zum Ausbau seitens Eigentümergemeinschaft bereits vorhanden und in der Teilungserklärung festgehalten
- Seit dem 01.01.2025 wird in Bayern keine Baugenehmigung für den Ausbau von Dachräumen zu Wohnungen benötigt



Lage

Das Anwesen in der Ahornstraße 4 liegt im Nürnberger Stadtteil Eibach – einem der gefragtesten und beliebtesten Wohngebiete im Südwesten der Stadt. Eibach überzeugt durch seine gewachsene Struktur, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die ideale Kombination aus urbaner Nähe und angenehmem Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite. Gleichzeitig sorgt die schnelle Anbindung an den Frankenschnellweg für eine optimale Erreichbarkeit der Innenstadt und des überregionalen Verkehrsnetzes.

- Bus-Haltestelle "Nürnberg Schußleitenweg": ca. 3 Gehminuten
- S-Bahn-Station Nürnberg-Eibach: ca. 10 Gehminuten
- Kindergarten: ca. 10-15 Gehminuten
- Grundschule Eibach: ca. 6 Gehminuten
- Weiterführende Schulen: ca. 5-10 Fahrradminuten
- Supermärkte wie Aldi, Rewe und Edeka: ca. 3-12 Gehminuten
- Bäcker und Cafés im Ortskern Eibach: ca. 4 Gehminuten
- Frankenschnellweg A73: ca. 4-6 Autominuten

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!







