## 90469 Nürnberg

# Charmante Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Carport und Garage ...



**329.000 €**
Kaufpreis

**80 m²**
Wohnfläche

**245 m²**
Grundstücksfläche

**3**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 80 m² |
| Nutzfläche | 60 m² |
| Gesamtfläche | 140 m² |
| Grundstücksfläche | 245 m² |
| Zimmer | 3 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1953 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 329.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1953 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort möglich |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Wintergarten | ✓ |
| Dachboden | ✓ |

| Bodenbelag | |
|---|---|
| Dielen | ✓ |

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

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

| Bad | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Fenster | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Carport | ✓ |

## Beschreibung

Hier sind Sie richtig, wenn Sie den besonderem Charme und angenehmen Ambiente der 1950 er Jahre auf besondere Art erleben wollen ...

Das Wohnhaus verfügt über eine Abmessung von ca. 8,20 Meter mal ca. 6,20 Meter und einer Wohnfläche von ca. 80 m² mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss:
Diele, Küche
separates WC, Tageslichtbad
großzügiges Wohn-/ Esszimmer
unbeheizter Wintergarten mit einer Flache von ca. 23 m²

Dachgeschoss:
Diele mit praktischem Einbauschrank / zwei Zimmer

Spitzboden:
zusätzlicher Stauraum

Kellergeschoss:
Vorraum, großer Kellerraum
Hauswirtschaftsraum

Das Anwesen wurde laufend instandgehalten.
Dabei wurden folgende Modernisierungen und Wertverbesserungen durchgeführt:

ca. 1992 Kunststofffenster, mit Ausnahme zwei kleiner Fenster zum Wintergarten und im Kellergeschoss
ca. 1995 Fassadendämmung
ca. 1999 Dacheindeckung ohne Isolierung
ca. 2000 Teilsanierung Bad
ca. 2005 Einbau neuer Gas-Brenwerttherme

Die weitere Ausstattung:

separates WC
dekorative Marmorfensterbänke
schöne Holztreppe
voll unterkellert
Waschmaschinenanschluss im Keller

Gas-Brenwertherme (2005)
Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken
großer Wintergarten
Carport und Garage am Haus

Charakteristisch für das Gebäude sind zudem, die noch vorhandenen originalen Türen samt Zargen, der Einbauschrank im Dachgeschoss, der darunter verborgene, wunderschöne Dielenboden sowie die Holztreppe, die den ursprünglichen Charme und Charakter des Hauses widerspiegeln.

Die Geschossdecken des Anwesens sind überwiegend als klassische Holzbalkendecken ausgeführt. Um den heutigen Wohn- und Ausstattungsansprüchen gerecht zu werden, sind weitere Renovierungs- / Modernisierungs- und gegebenenfalls auch Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Gleichzeitig bietet das Objekt damit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten und Ausstattung nach

eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und dem Haus eine zeitgemäße Wohnqualität zu verleihen.

## Lage

Das Anwesen befindet sich im Nürnberger Stadtteil Langwasser, in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit überwiegend wohnbaulicher Prägung. Die Umgebung zeichnet sich durch ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur aus.
Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen gewährleistet.
Von hier aus bestehen Verbindungen unter anderem zur U-Bahn-Station Langwasser Mitte und in weitere Stadtteile Nürnbergs.

Auch mit dem Auto ist der Standort gut angebunden. Die überregionalen Verkehrsachsen und das Autobahnnetz sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.





























