



90475 Nürnberg

Große Doppelhaushälfte in Nürnberg Moorenbrunn - nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus



465.000 €

Kaufpreis

200 m²

Wohnfläche

330 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	200 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	330 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	465.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.01.2020
gültig bis	26.01.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1988
Energieverbrauchskennwert	120,70
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1988
letzte Modernisierung	2022
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Das Haus wurde massiv erbaut und im Jahr 1988 fertiggestellt. Es wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Durch einen weiteren separaten Eingang sowie der Vorrichtungen für zwei abgeschlossene Wohneinheiten besteht auch die Möglichkeit zur Nutzung als Zweifamilienhaus.

Sie betreten das Erdgeschoss über den überdachten Eingangsbereich. Hier gelangen Sie über eine Garderobe in die geräumige Eingangsdielen. Zu Ihrer Rechten befindet sich das Gäste-WC, anschließend die große Küche mit Einbauküche, welche bereits im Kaufpreis beinhaltet ist. Eine praktische Speise schließt hier an. Das Gäste-WC und die Speise waren ursprünglich ein Badezimmer, hier wurde eine Trennwand eingebaut. Diese könnte man entfernen und die Räume wieder als komplettes Badezimmer nutzen. Das große helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt in dieser Etage. Hier befindet sich ein Kachelofen, welcher jedoch einen neuen Einsatz benötigt. Die Kacheln sind noch vorhanden und könnten wieder angebracht werden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse und in den Garten. Dieser ist mit einem großen Gartenhaus und Beeten zum Gemüseanbau ausgestattet. Ein Büro oder Gästezimmer vervollständigt das Erdgeschoss.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befindet sich ein Kinderzimmer, das Schlafzimmer mit überdachtem Balkon, das große Badezimmer - ausgestattet mit 2 Waschtischen, Badewanne, WC und Dusche. Ein zusätzlicher, offener Raum wäre als Küche oder Arbeitszimmer nutzbar.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut mit 2 Räumen zur individuellen Nutzung, einem Abstellraum sowie einem weiteren kleinen Badezimmer mit Wanne, WC und Waschtisch ausgestattet.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier finden Sie einen großen, beheizbaren Hobbyraum mit zusätzlichem Holzofenherd, einen weiteren Hobbyraum, WC, Waschkeller, Vorratskeller und Heizkeller. Das komplette Erdgeschoss sowie das Badezimmer im Obergeschoss sind über Fußbodenheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung wird über eine Solaranlage unterstützt.

Zur Immobilie gehört eine geräumige Garage mit elektrischem Torantrieb sowie ein Carport.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und teilweise renovierungsbedürftig.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Videorundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

Lage

Nürnberg Moorenbrunn mit seinen ca. 1.800 Einwohnern ist seit 1972 ein Stadtteil der kreisfreien mittelfränkischen Großstadt Nürnberg und liegt in der südöstlichen Außenvorstadt und ca. 9 Kilometer vom Stadtzentrum von Nürnberg entfernt.

Das Haus befindet sich im Stadtteil Moorenbrunn. Dieser ist mit dem Stadtteil Altenfurt verbunden. Hier findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, Grundschule, Mittelschule usw.

Durch die gute Busanbindung erreicht man die S-Bahnhaltestelle Altenfurt und die Nürnberger Innenstadt schnell und bequem.

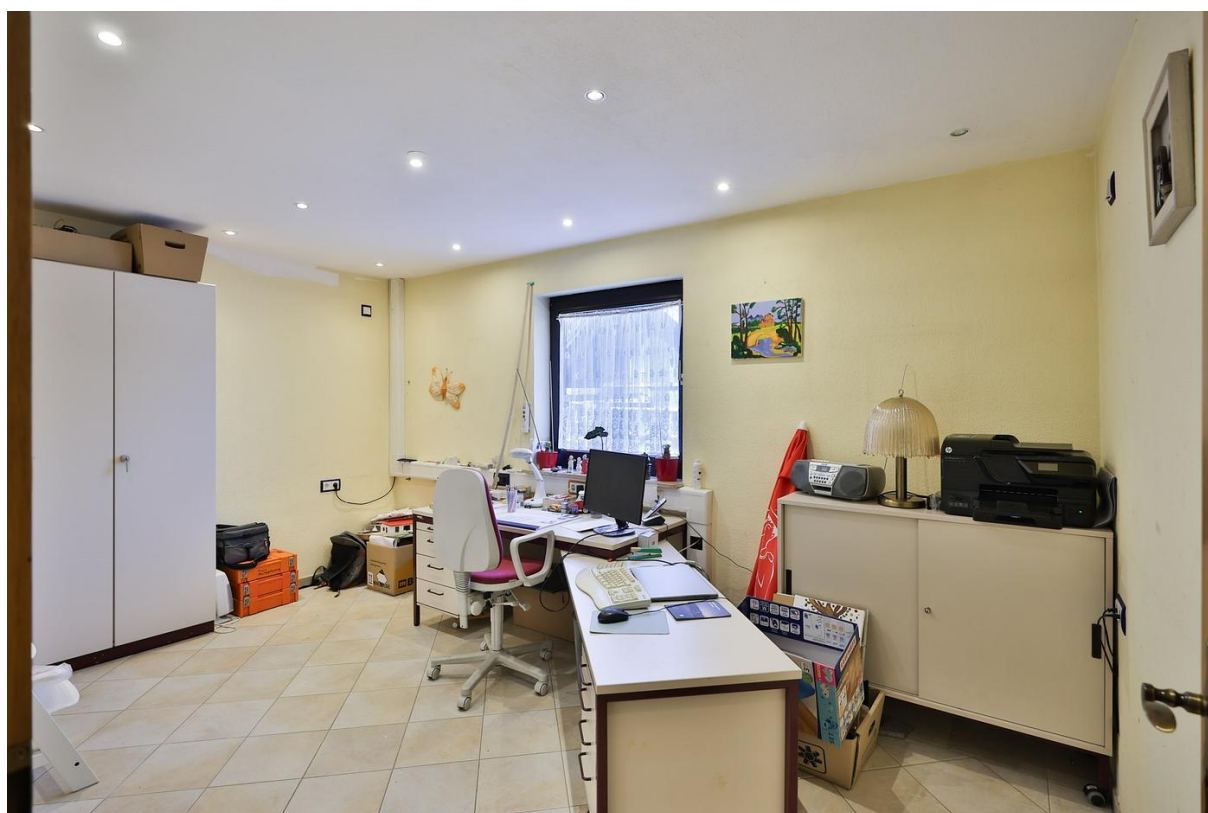
Infrastrukturell gesehen ist alles Wichtige in diesem oder in den direkt angrenzenden Stadtteilen



vorhanden, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Klinikum, Gastronomie, Banken, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu den Autobahnachsen A6 und A9.





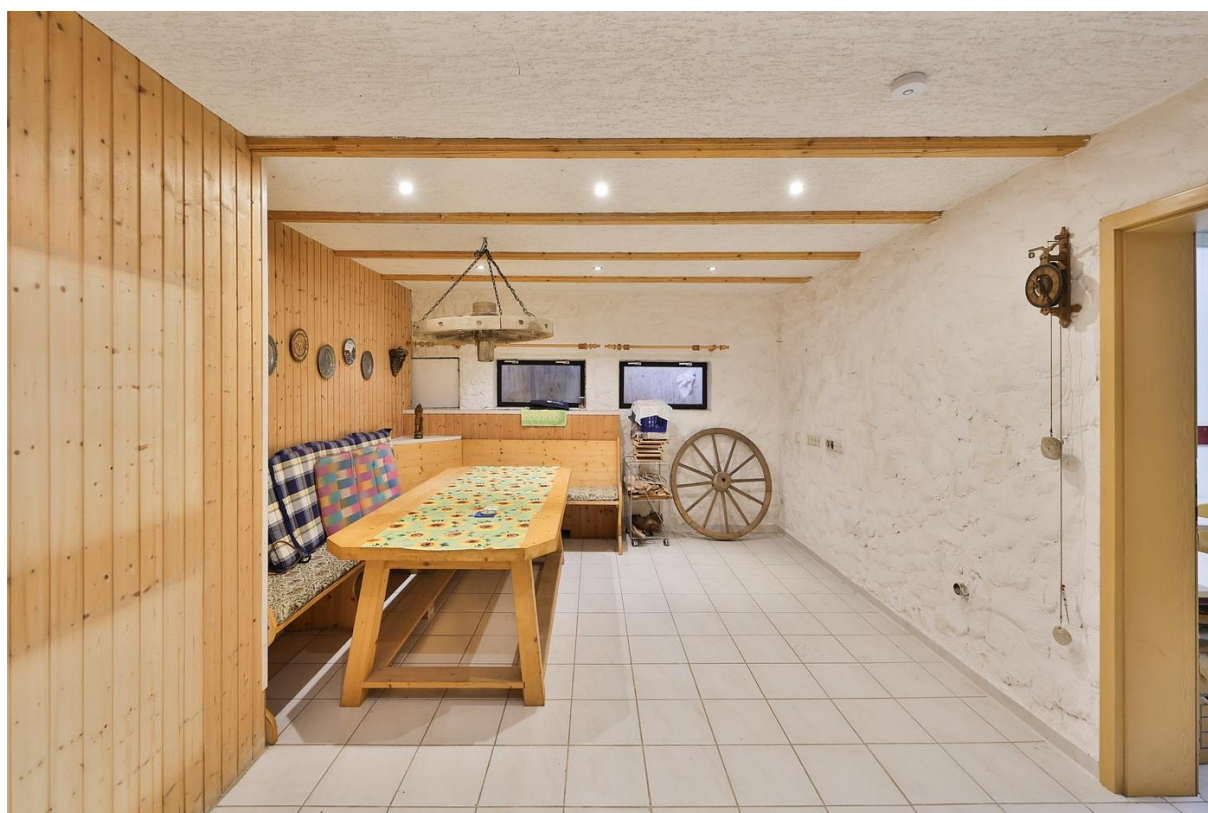




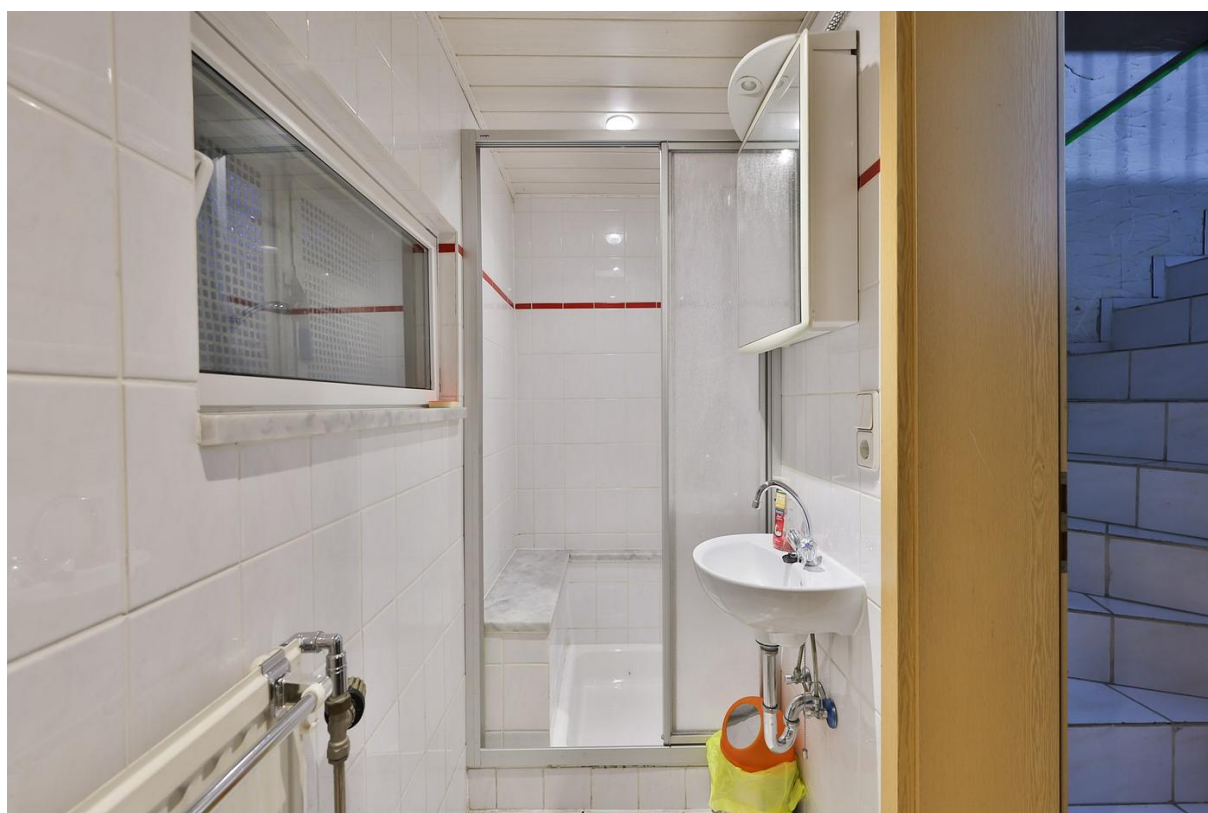






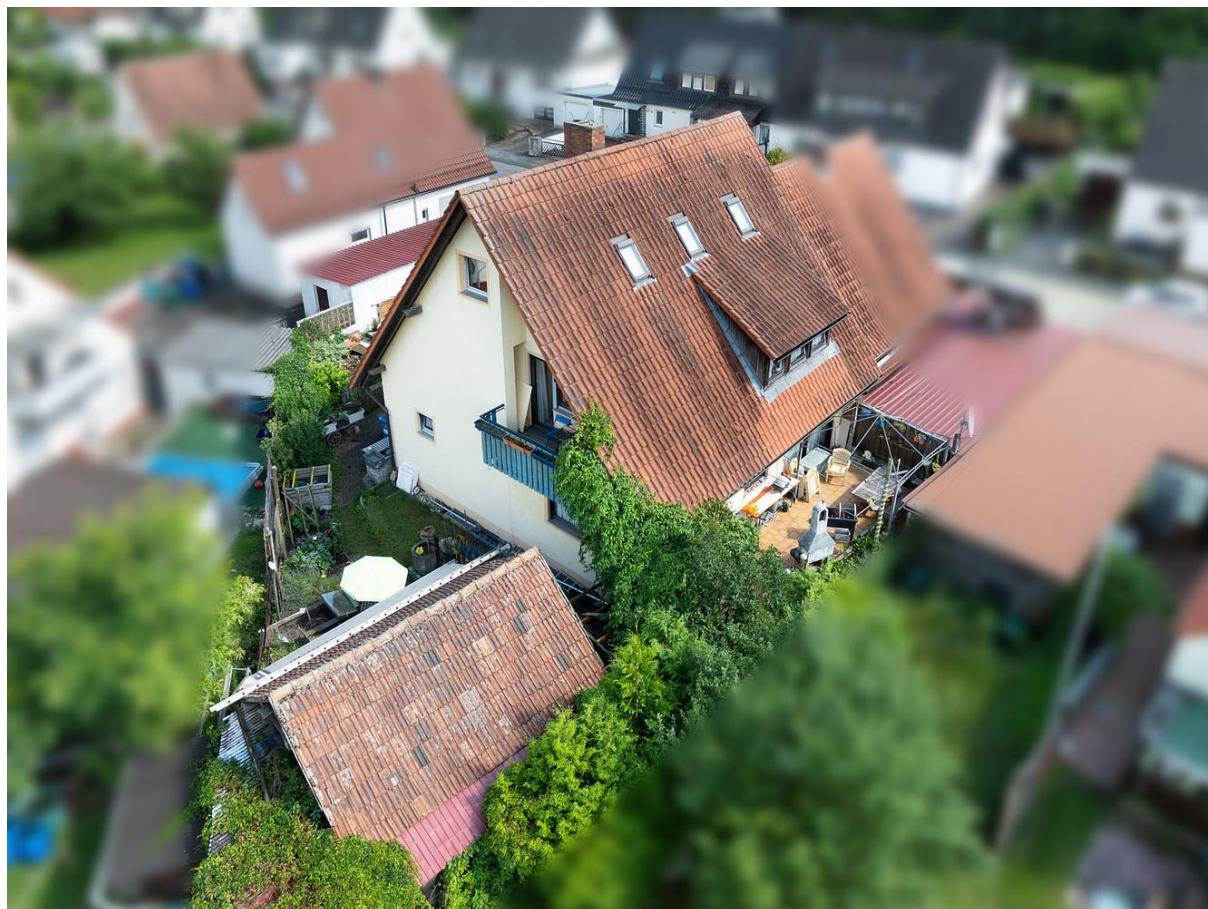


















Exposplan, nicht maßstäblich

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.

