



## 90451 Nürnberg

# Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in N-Eibach



**559.000 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**680 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Reitelshöfer + Heider Immobilien  
OHG**

Michaela Heider  
Tel.: +49 981 12224  
[info@rhi-immobilien.de](mailto:info@rhi-immobilien.de)

Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	680 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	24.05.2017
gültig bis	23.05.2027
Baujahr (Haus)	1933
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125,20
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	559.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % aus der

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

### Zustand

Baujahr	1933
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus wurden im Laufe der Jahre mehrmals modernisiert und laufend instandgehalten. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte unserem Exposé.

Angaben gem. Energieausweis: Verbrauchsausweis, D, 152,2 kWh, Erdgas E, Bj. Haus 1933/57, Bj. Anlagentechnik 2013.



## Beschreibung

Das Wohnhaus ist einseitig im Westen an das Nachbargebäude angebaut. Die Wohnräume verteilen sich auf das Erdgeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss. Das Gebäude ist teilunterkellert. Das mögliche Baufenster ist größer als das vorhandene Gebäude. Somit wäre das Haus erweiterbar, beziehungsweise eventuell auch durch ein größeres neues Gebäude zu ersetzen.

Im Erdgeschoss erfolgt der Zugang in die Diele und das Treppenhaus.

Neben dem Eingang ist ein WC vorhanden. Das Bad liegt zur Nordseite und ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz ausgestattet.

In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden; im Bereich vor dem Fenster besteht die Möglichkeit, mit einem Essplatz den Platz perfekt auszunutzen. Das Wohnzimmer über die gesamte Breite des Hauses hat Fenster zum Garten und zur überdachten Terrasse.

Im Obergeschoss liegen zwei Zimmer zur Giebelseite und ein weiteres kleines Zimmer nach Süden. Neben der Treppe ist ein kleiner Abstellraum.

Das Haus steht bis auf die Einbauküche leer und kann kurzfristig bezogen werden.

Im Norden des Grundstücks befindet sich die Garage mit dem angebauten Nebenraum. Im Süden ist ein Gerätehaus an die Grenze gebaut.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt im nordöstlichen Stadtbereich von Nürnberg-Eibach an einer ruhigen Stichstraße. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Schulen sind vorhanden. Durch die verkehrsgünstige Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Ausfallstraßen ist die Lage sehr attraktiv.

## Sonstige Angaben

Für die Zusendung des Exposés oder weiterer Informationen zum Objekt füllen Sie bitte die nachfolgenden Angaben im Kontaktformular aus:

- vollständiger Name
- vollständige Anschrift
- E-Mail Adresse
- Telefon- und /oder Mobilnummer

Eine Besichtigung des Objektes kann nur nach Vereinbarung mit uns erfolgen.

Die direkte Kontaktaufnahme zum Eigentümer ist nicht gewünscht. Für Fragen jeglicher Art stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Sämtliche Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen des Verkäufers. Sie wurden gewissenhaft wiedergegeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Der angegebene Kaufpreis ist ein Angebotspreis, der je nach Nachfrage auch steigen oder sinken kann.

Erfolgt ein Vertragsabschluss, erhält die Reitelshöfer + Heider Immobilien oHG vom Käufer eine Käuferprovision in Höhe

von 3,57 % aus der Kaufsumme (inkl. 19 % Mehrwertsteuer), fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig sind und dafür von beiden Parteien eine Provision verlangen.

Die Nebenkosten wie z.B. Grunderwerbssteuer, Notar- u. Grundbuchkosten sind vom Käufer zu bezahlen.



Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Genehmigung nicht an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Vermittlungsprovision.



Ihr Immobilienpartner in Ansbach und Umgebung

REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN











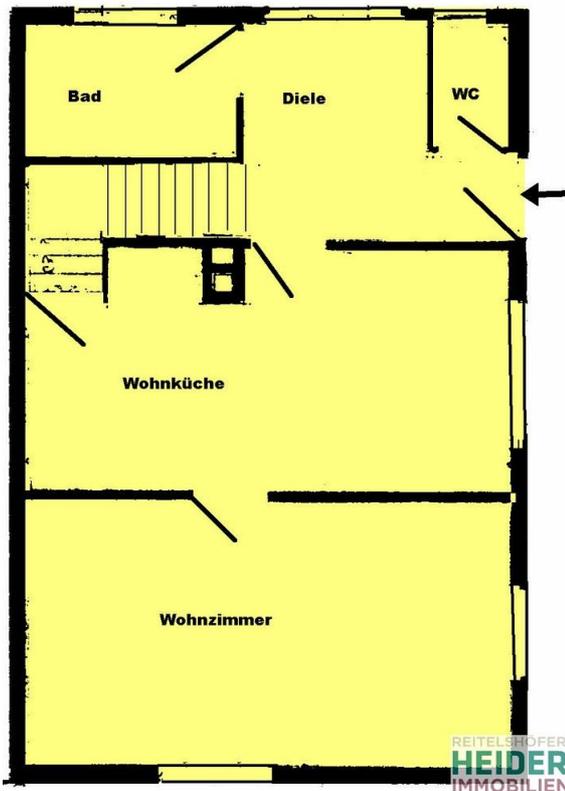




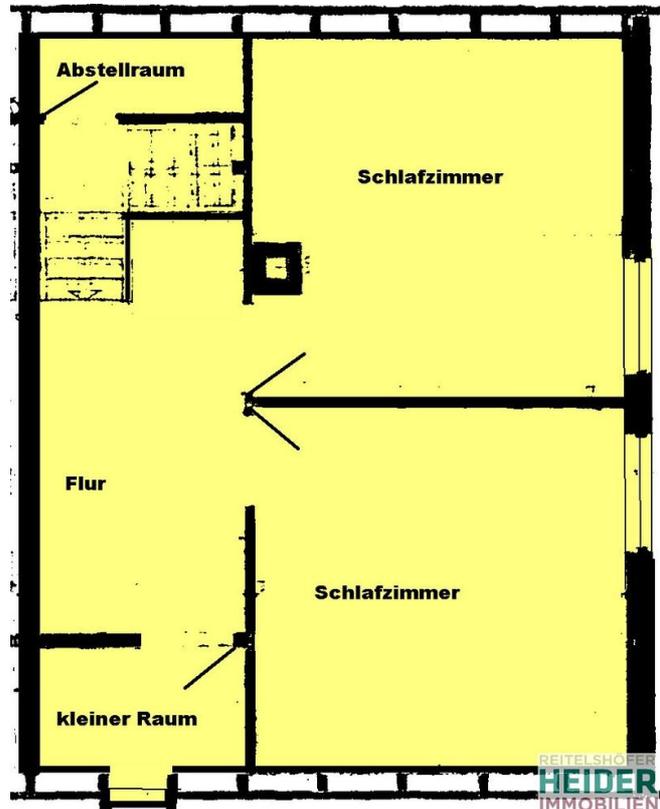




REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN



REITELSHÖFER  
**HEIDER**  
IMMOBILIEN

